

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25100/2011

ACJC/1109/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 8 AOUT 2012

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ à Genève, appelante d'une ordonnance rendue par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 7 février 2012, comparant par Me Eric Alves De Souza, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 2, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ à Genève, intimé, comparant par Me Marie Berger, avocate, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.08.2012.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance rendue le 7 février 2012 et expédiée pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal de première instance a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée par A_____ (ch. 1 du dispositif), a arrêté les frais judiciaires à 1'200 fr., les a mis à charge de A_____ et les a compensés avec l'avance fournie par elle (ch. 2), a condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

En substance, le premier juge a retenu que A_____ n'avait pas rendu vraisemblables les conditions d'urgence et de préjudice difficilement réparable, la villa ayant été inoccupée pendant plusieurs mois et celle-ci ne pouvant pas être louée à un tiers, vu l'engagement de A_____ de ne pas procéder à une mise en location sans l'accord de C_____.

- B. a.** Par acte expédié le 20 février 2012 au greffe de la Cour de justice, A_____ appelle de cette ordonnance. Elle conclut à ce que l'expulsion de B_____ et de toute personne dépendante de lui soit ordonnée, ainsi que tous les biens leur appartenant, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, à la condamnation de B_____ à une amende d'ordre de 300 fr. pour chaque jour d'inexécution et à ce qu'elle soit autorisée à requérir l'exécution par la force publique aux fins d'évacuer B_____, avec suite de frais judiciaires et dépens des deux instances.

Elle fait grief au Tribunal d'avoir procédé à un établissement inexact des faits. En particulier, elle fait valoir qu'elle n'a pas conclu de transaction judiciaire et que la promesse de ne pas louer la villa sans l'accord de son mari avait été faite deux ans auparavant, dans le cadre de mesures provisoires. Elle indique que le premier juge a retenu à tort que B_____ habitait la villa litigieuse depuis trois mois, alors même que l'huissier judiciaire et l'agent de sécurité qu'elle avait mandatés avaient constaté que la maison n'était pas occupée.

A_____ reproche également au premier juge de ne pas avoir retenu que les conditions de l'urgence et de préjudice difficilement réparable étaient réalisées. Elle fait valoir que l'usurpation de la villa empêche la mise en location de celle-ci, causant ainsi une perte de revenus locatifs de 10'000 fr. par mois. Par ailleurs, si la mesure sollicitée ne devait pas lui être accordée, elle devrait tenter une nouvelle procédure longue et coûteuse.

- b.** Dans sa réponse du 22 mars 2012, B_____ conclut au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation de l'ordonnance entreprise, avec suite de frais et dépens.

Il fait valoir que le contrat de prêt a été conclu avec C_____, copropriétaire de la villa, et que A_____ ne justifie d'aucun droit préférable, ni d'une atteinte illicite à celui-ci. B_____ indique également que A_____ n'a pas rendu vraisemblable son intention de louer la propriété, celle-ci étant par ailleurs dans un état vétuste, et qu'elle a elle-même reconnu avoir pris l'engagement de ne pas conclure de contrat de bail sans l'accord de C_____.

Il explique pour le surplus que le contrat de prêt a été conclu pour un an et qu'il s'est engagé à quitter la maison à la fin octobre 2012. En conséquence, les conditions de l'urgence et du préjudice difficilement réparables ont été écartés à juste titre par le premier juge.

B_____ a produit une attestation établie par un tiers du 16 mars 2012, attestant tant du déménagement que de la présence de B_____ dans la villa sise sur la parcelle X_____.

c. Les parties ont été informées le 26 mars 2012 par le greffe de la Cour de justice de la mise en délibération de la cause.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ et C_____ sont copropriétaires pour moitié chacun de la parcelle no X_____.

Sur cette parcelle est érigée une villa, pour laquelle A_____ et C_____ ont obtenu une autorisation de démolir du DCTI le 15 avril 2008.

b. A_____ est également propriétaire de la parcelle voisine, sur laquelle se trouve une villa, dans laquelle les époux A_____ et C_____ ont vécu, jusqu'à leur séparation le 17 août 2008. C_____ a quitté le domicile conjugal à cette date.

c. A l'audience du 27 octobre 2009 qui s'était tenue devant le Tribunal de première instance, dans le cadre de mesures provisionnelles sollicitées par C_____ contre son épouse, celle-ci s'était déclarée d'accord qu'il lui soit donné acte de son engagement de ne pas conclure de contrat de bail lié à la parcelle no X_____ sans l'accord de son époux.

Par ordonnance du 4 novembre 2009, le Tribunal de première instance a notamment donné acte à A_____ de l'engagement précité.

d. Le 28 octobre 2011, C_____ a conclu un contrat de prêt avec B_____, portant sur la villa sise sur la parcelle no X_____. Aux termes de ce contrat, la maison a été prêtée à titre gracieux pour une durée d'une année, B_____ s'étant pour sa part engagé à libérer ce bien à fin octobre 2012. Les parties au contrat sont également convenues qu'en cas de vente de la propriété, C_____ pouvait

demander à B_____ de quitter les lieux avant cette date, moyennant un préavis de 30 jours. En contrepartie de la mise à disposition de la villa, B_____ devait assumer l'entretien courant de celle-ci, en particulier du jardin, et régler les charges (SIG et chauffage).

C_____ a pour le surplus prêté le mobilier se trouvant dans la maison dont il était seul propriétaire.

e. Par courrier du 31 octobre 2011, le conseil de A_____ a invité B_____ à quitter immédiatement la propriété, indiquant que le contrat de bail (sic) signé par C_____ n'était pas valable.

Un huissier judiciaire a vainement tenté à trois reprises de remettre cette correspondance à B_____.

Les deux envois recommandés n'ont pas été distribués à B_____, celui-ci ne les ayant pas retirés à la poste.

f. Le 15 novembre 2011, B_____ a indiqué au conseil de A_____ qu'il empruntait simplement la maison dont il assurait l'entretien et n'avait conclu aucun contrat de bail.

g. A_____ a déposé le 18 novembre 2011 une requête de mesures provisionnelles par devant le Tribunal de première instance et a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal ordonne l'expulsion de B_____, ainsi que de toute personne dépendante de lui et de tous biens leur appartenant, de l'immeuble litigieux, dans un délai de 48h à compter de la reddition de l'ordonnance, menace B_____ de la peine prévue à l'art. 292 CP, condamne B_____ à une amende d'ordre de 300 fr. pour chaque jour d'inexécution et autorise A_____ à requérir l'exécution par la force publique aux fins d'évacuer B_____ ou de toute personne dépendante de lui et de tous les biens leur appartenant, l'immeuble concerné.

A l'appui de sa demande, A_____ a allégué ne pas avoir donné son accord au prêt du bien immobilier ou à la mise à disposition de la propriété à titre gratuit. Elle a indiqué que B_____ ne bénéficiait d'aucun droit préférable au sien. A_____ a soutenu que l'atteinte dont elle se prévalait découlait du fait qu'elle ne pouvait pas louer la villa pour un prix de 10'000 fr. par mois, le préjudice s'élevant à 120'000 fr. sur une année.

Elle a produit un courrier d'une régie du 24 novembre 2009 estimant le montant de la location de la maison à 10'000 fr. mensuellement.

A_____ a également indiqué que B_____ avait dégradé l'extérieur de la propriété, en peignant le portail en rouge, avec pose d'une plaquette à son nom, en installant une chaîne avec cadenas sur le portail et une boîte aux lettres à son nom.

h. Par ordonnance du 6 décembre 2011, le Tribunal de première instance a fixé un délai à B_____ pour se déterminer par écrit, délai prolongé par ordonnance du 15 décembre 2011.

i. Dans ses conclusions du 13 janvier 2012, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

Il a fait valoir qu'étant jardinier, il connaissait les époux A_____ et C_____ depuis de nombreuses années et avait assuré pendant longtemps l'entretien de la propriété sur laquelle reposait le domicile conjugal. Il ignorait la situation juridique de la villa qui était inoccupée depuis plusieurs années. Il avait accepté la proposition de C_____ de s'installer provisoirement dans la propriété litigieuse, inoccupée, dès lors qu'il avait dû quitter le domicile conjugal suite à la séparation avec son épouse et qu'il souhaitait pouvoir recevoir en visite ses deux enfants.

B_____ a également indiqué qu'il n'avait pas commis de dégradations. C_____ avait installé la boîte aux lettres et apposé le numéro du chemin sur le portail et le mur du garage et abattu des arbres.

Il a contesté que la villa puisse être louée pour 10'000 fr. par mois au vu de son état vétuste et l'intention de A_____ de mettre en location la propriété.

Enfin, B_____ a relevé vivre depuis plusieurs mois dans la maison sans causer une quelconque gêne à A_____.

j. A l'audience du 30 janvier 2012, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives. A_____ a précisé que B_____ n'habitait pas véritablement la villa. Pour sa part, ce dernier a expliqué que les 31 octobre et 1^{er} novembre 2011, la maison n'était pas habitable. En raison de son activité de concierge, il était souvent absent tôt le matin. Ses absences épisodiques n'étaient pas pertinentes.

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

EN DROIT

- 1.** Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr.

En matière d'action en cessation de trouble, la valeur litigieuse se détermine selon l'intérêt du demandeur à l'admission de ses conclusions (arrêt du Tribunal fédéral

n.p. 5A_791/2008 du 10.06.2009), voire, s'il est plus élevé, selon l'intérêt du défendeur au rejet des conclusions de la demande (arrêt du Tribunal fédéral n.p. 5C.249/1994 du 05.01.1996, consid. 1b).

L'appelante s'est contentée, dans son acte, d'indiquer que la voie de l'appel est ouverte, dès lors qu'il s'agit d'une mesure provisionnelle. Elle n'a pas fixé la valeur litigieuse de ses prétentions.

Il ressort toutefois de son écriture que l'intérêt de l'appelante à l'admission de ses conclusions consiste dans sa volonté de louer la villa pour un montant de 10'000 fr. par mois, location dont elle se dit frustrée. En première instance, l'appelante avait indiqué que la présence de l'intimé sur la parcelle lui causerait un préjudice de 120'000 fr. sur une année, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 2. 2.1.** Selon l'art. 311 CPC, le délai d'appel est en principe de 30 jours. Il est toutefois réduit à 10 jours dans les causes qui relèvent de la procédure sommaire (art. 314 CPC). Les mesures provisionnelles ayant été instruites en procédure sommaire (art. 248 let. d CPC) le délai d'appel est ainsi de 10 jours. Si le dernier jour est un samedi ou un dimanche, le délai expire le premier ouvrable qui suit (art. 142 al. 3 CPC).

L'ordonnance querellée ayant été reçue par l'appelante le 9 février 2012, son appel, expédié le 20 février 2012, l'a été en temps utile.

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

2.2. S'agissant d'un appel (art. 308 al. 1 let. b CPC), la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). Dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la Cour établit les faits d'office.

- 3.** La procédure sommaire est applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC). La preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC et, sauf exception, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 201-202). Le requérant est ainsi tenu d'apporter tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent.
- 4.** A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte qu'à la condition qu'ils soient invoqués ou produits sans retard et

qu'ils n'aient pu être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En l'occurrence, la pièce nouvelle produite par l'intimé a été établie postérieurement à l'ordonnance querellée, de sorte qu'elle est recevable.

- 5. 5.1.** Se référant à HOHL (Procédure civile, tome II, Berne, 2010, n. 1703 s.), le Tribunal fédéral a admis que plusieurs voies de droit sont ouvertes au possesseur dépossédé ou troublé dans sa possession, dont celle d'invoquer la protection de sa possession par une action possessoire, laquelle peut être précédée ou accompagnée d'une requête de mesures provisionnelles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_859/2010 du 3 mars 2011 consid. 4.2)

Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes :

- a. Elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être ;
- b. Cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Il s'agit-là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, op. cit., n. 3 ad art. 261 CPC).

Le Tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment la cessation d'un état de fait illicite (art. 262 let. b CPC).

Les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue; le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles. Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 130 III 321 = JdT 2005 I 618 cité par HOHL, op. cit., n. 1773 p. 325).

La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, o.p. cit. n. 1774 p. 325; BOHNET, op. cit., p. 220).

Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre vraisemblable, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances

de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 consid. 3.2 = SJ 2006 I 371; BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 261 CPC et réf. citées).

En effet, la mesure provisionnelle ne peut être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (art. 263 CPC et 268 al. 2 CPC).

Le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (HOHL op. cit. n. 1774 p. 325 et réf. citées).

En outre, la vraisemblance requise doit porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel (BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; KOFMEL EHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 20 ad art. 261 CPC). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 116 Ia 446 consid. 2).

La notion de préjudice difficile à réparer s'examine à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise sans l'ordonnance provisionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4P.85/2004 du 14 juin 2004 consid. 2.3 et 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b; KOFMEL EHRENZELLER, op. cit., n. 8 ad art. 261 CPC).

5.2. Aux termes de l'art. 927 CC, quiconque usurpe une chose en la possession d'autrui est tenu de la rendre, même s'il y prétend un droit préférable (al. 1); cette restitution n'aura pas lieu si le défendeur établit aussitôt un droit préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (al. 2); l'action tend à la restitution de la chose et à la réparation du dommage (al. 3).

Les actions possessoires - la réintégrande de l'art. 927 CC et l'action en cessation de trouble de l'art. 928 CC - ne visent en principe qu'au rétablissement et au maintien d'un état de fait antérieur. Sous réserve de l'art. 927 al. 2 CC, qui prévoit l'exception tirée du meilleur droit, elles ne conduisent pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait, mais n'assurent au demandeur qu'une protection provisoire, car le possessoire ne préjuge pas le pétitoire : sans doute, le jugement sur l'action possessoire statue définitivement sur le rétablissement de l'état antérieur, mais une procédure engagée sur le terrain du droit peut mettre fin aux effets d'une décision portant sur la protection de la possession (ATF 113 II 243; ATF 135 III 633 consid. 4.1; HOHL, op. cit., n. 1689 ss).

Dans la procédure judiciaire des actions concernant la protection de la possession, il faut en principe séparer la question de la possession au sens d'une maîtrise effective de la chose (art. 919 al. 1 CC), de la question du droit sur la chose, en

particulier du droit de porter atteinte à la possession (ATF 135 III 633 = JdT 2010 I 312 consid. 3.1).

Les actions possessoires visent au rétablissement et au maintien de l'état de fait antérieur. Elles n'assurent au demandeur qu'une protection provisoire, seule une procédure engagée sur le plan du droit (action pétitoire) pouvant mettre fin aux effets de la décision portant sur la protection de la possession (arrêts du Tribunal fédéral 5A-859/2010 du 31 mars 2011 consid. 2 et 5A_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.2).

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 (art. 929 al. 1 CC). Son action se prescrit par un an; ce délai court dès le jour de l'usurpation ou du trouble, même si le possesseur n'a connu que plus tard l'atteinte subie et l'auteur de celle-ci (art. 929 al. 2 CC).

Il appartient au juge d'apprécier librement dans quelle mesure le délai que mentionne l'art. 929 al. 1 CC, sans le fixer, est admissible. Cette appréciation doit tenir compte de tous les éléments du cas particulier (SJ 1980 p. 92). Il a ainsi été jugé qu'un délai de cinq mois après la connaissance des faits était trop long pour introduire une action possessoire (SJ 1978 p. 106), alors qu'un délai de sept semaines a été considéré comme non tardif (ACJC/861/2004 du 8 juillet 2004 consid. 5.1; SJ 1980 p. 92)

Constitue une usurpation de la possession l'acte par lequel une personne enlève au possesseur la maîtrise effective de la chose (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, Berne, 2007, n. 321). L'acte d'usurpation est illicite chaque fois qu'il n'est pas autorisé par la loi ou par le possesseur; en cas de possession multiple, elle est illicite si elle n'est pas autorisée par tous les possesseurs (STEINAUER, op. cit., n. 326 et 328b).

La qualité pour agir en réintégrande appartient à celui qui a perdu la possession du fait de l'acte d'usurpation et l'action ne peut être intentée que contre l'auteur de la dépossession qui a encore la maîtrise de la chose (STEINAUER, op. cit., n. 340 et 341).

5.3. Chaque copropriétaire a qualité pour faire les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien, travaux de culture et de récolte, garde et surveillance de courte durée, de même que pour conclure des contrats à cet effet et exercer les attributions découlant de ces contrats, de baux à loyer et à ferme ou de contrats d'entreprises, y compris le pouvoir de payer et d'encaisser des sommes d'argent pour l'ensemble des copropriétaires (art. 647a al. 1 CC).

Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes

d'administration plus importants, notamment les changements de culture ou d'utilisation, la conclusion ou la résiliation de baux à loyer et à ferme, la participation à des améliorations du sol et la désignation d'un administrateur dont les attributions ne seront pas limitées aux actes d'administration courante (art. 647b al. 1 CC).

Le Tribunal fédéral n'a pas encore rendu de décision s'agissant de la notion de courte durée, prévue à l'art. 647a al. 1 CC.

5.4. En l'occurrence, l'appelante soutient que les conditions d'octroi des mesures provisionnelles sont réunies, et que le premier juge devait en conséquence faire droit à sa demande.

Les parties ne contestent à juste titre pas le fait que l'appelante soit copropriétaire de la parcelle, avec C_____, et qu'elle n'ait pas accepté la conclusion d'un contrat de prêt par celui-ci en faveur de l'intimé, de sorte qu'elle dispose de la qualité pour agir en réintégration.

Toutefois, il convient d'examiner si l'intimé a un droit préférable à celui de l'appelante, du fait de l'existence du contrat de prêt. Comme rappelé ci-avant, chaque copropriétaire a le droit de procéder seul à des actes d'administration courante. Contrairement à ce qu'allègue l'appelante, la pose d'une boîte aux lettres, d'une chaîne et d'un cadenas sur le portail ne constituent pas des mesures durables d'occupation, mais des actes courants, lesquels ne nécessitent pas l'accord de l'ensemble des copropriétaires. Par ailleurs, ces travaux n'ont pas été entrepris par l'intimé, mais par C_____.

La conclusion d'un contrat de prêt ne fait pas partie de la liste exemplative des actes d'administration plus importants, au sens de l'art. 647b al. 1 CC. Il semble, a priori, que la conclusion d'un tel contrat d'une durée d'une année, lequel peut pour le surplus être dénoncé moyennant un préavis de trente jours, rentre dans la catégorie des actes courants. Cette question peut toutefois demeurer indécise.

En effet, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable le préjudice difficilement réparable qu'elle allègue, en particulier sa volonté de louer la maison. L'appelante n'a en effet versé à la procédure qu'un courrier d'une régie de la place genevoise datant de novembre 2009, mentionnant un prix de location. L'appelante n'a pas produit de titre récent, mettant en évidence qu'elle aurait l'intention actuellement de procéder à la mise en location de la villa. Par ailleurs, il apparaît vraisemblable que la propriété ne peut pas être louée, compte tenu de son état vétuste. La Cour retient également que l'appelante et C_____ avaient sollicité et obtenu l'autorisation de démolir la villa, élément rendant vraisemblable le mauvais état général de ce bien immobilier.

Comme l'a retenu à bon droit le Tribunal de première instance, la condition de l'urgence fait pour le surplus défaut. La maison était en effet inoccupée depuis plusieurs années, avant que l'intimé s'installe sur la parcelle, et l'appelante n'a, comme susmentionné, pas rendu vraisemblable que la villa serait sur le point d'être louée ou vendue.

Les conditions d'octroi de mesures provisionnelles ne sont par conséquent pas réunies.

L'ordonnance querellée ne prête ainsi pas flanc à la critique, de sorte que l'appelante sera déboutée de ses conclusions et l'ordonnance sera confirmée.

6. L'appelante, qui succombe dans son appel, sera condamnée aux frais de celui-ci, les frais judiciaires étant arrêtés à 2'000 fr. montant partiellement couvert par l'avance de 1'200 fr. effectuée par l'appelante (art. 26 et 37 RTFMC). Celle-ci sera en conséquence condamnée à verser à l'Etat le solde de 800 fr.

Cette avance est ainsi acquise à l'Etat par compensation (art. 111 al. 1 CPC).

Par ailleurs, l'appelante sera également condamnée à payer les dépens de l'intimé qui seront fixés à 2'000 fr., débours et TVA inclus, sur la base d'une valeur litigieuse de 120'000 fr. (art. 20 et 21 LaCC; 85, 88 et 90 RTFMC).

7. L'action possessoire est une mesure provisionnelle au sens de l'art. 98 LTF (CORBOZ, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 11 ad art. 98 LTF; DONZALLAZ, Loi sur le Tribunal fédéral, Berne 2008, n. 4005 et 4006 ad art. 98 LTF), de sorte que seule peut être invoquée la violation de droits constitutionnels.

A priori, la valeur litigieuse est supérieure au seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), ce qui ouvre la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 1 LTF).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement OTPI/116/2012 rendue le 7 février 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25100/2011-11 SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance.

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr. et les met à charge de A_____, partiellement compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat.

Condamne en conséquence A_____ à verser 800 fr. à l'Etat.

Condamne A_____ à verser 2'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE ET Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Céline FERREIRA

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.