

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24777/2005

ACJC/143/2008

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 4 FEVRIER 2008

Entre

Monsieur X_____, **Madame Y**_____, appelants tous deux d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 mars 2007, comparant par Me Pierre-André MORAND, avocat, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

et

Z_____ **SA**, intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A. Par acte déposé au greffe de la Cour le 15 mai 2007, X_____ et Y_____ appellent du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 mars 2007 et communiqué aux parties par pli recommandé du 3 avril 2007 qui, sur demande principale, les déboute de leurs conclusions et, sur demande reconventionnelle, les condamne à payer à Z_____ SA la somme de 271 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2004.

Les appelants concluent à ce que l'effet suspensif soit accordé à leur recours, à l'annulation du jugement querellé, à la réduction de leur loyer au montant de 1'128 fr. par mois charges comprises du 1^{er} janvier au 14 décembre 2004, à la condamnation de Z_____ SA à leur payer un trop-perçu de loyer de 5'967 fr. 50 avec intérêts dès le 1^{er} décembre 2004 sur la période du 1^{er} janvier au 30 novembre 2004 et à ce qu'il soit constaté qu'ils ne doivent pas payer à cette dernière 271 fr. 25 pour le solde de leur loyer du 1^{er} au 14 décembre 2004.

Z_____ SA, intimée, conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé.

Par décision du 16 mai 2007, l'effet suspensif du recours a été accordé par le Président de la Cour.

- B. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

A compter du 1^{er} décembre 2001, Z_____ SA a loué à X_____ et à Y_____ un appartement de 4 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble qu'elle possède rue _____ à Genève, à l'habitation exclusive de A_____ et B_____.

Conclu pour une durée initiale de trois ans, le bail prévoyait un loyer annuel, charges non comprises, de 17'400 fr. dès le 1^{er} décembre 2001, 18'000 fr. dès le 1^{er} décembre 2002 et 18'600 fr. dès le 1^{er} décembre 2003.

Le 13 février 2003, la bailleuse a consenti au transfert d'un bail portant sur des bureaux sis dans l'immeuble à une personne tierce. Très rapidement, il s'est révélé que le nouveau locataire exploitait ces locaux comme salon de massages érotiques, nonobstant une mise en demeure de la société propriétaire, puis ensuite de la résiliation dudit bail avec effet immédiat pour l'échéance du 31 mai 2003.

Par courrier du 23 septembre 2004, B_____ disait avoir remarqué qu'au deuxième étage de l'immeuble se trouvait, depuis maintenant plusieurs mois, un salon érotique et qu'elle ne se sentait plus en sécurité, sachant que les personnes le fréquentant connaissaient le code de l'immeuble et certaines venant même sonner à sa porte. Elle demandait d'être relogée au plus vite et que, si cela ne pouvait se faire rapidement, elle serait contrainte de demander une réduction conséquente du

loyer actuel pour les désagréments qui, à sa connaissance, avaient commencé en début d'année. Selon sa lettre du 7 octobre 2004, elle disait apprécier les efforts développés en vue de son relogement mais être excédée par la situation persistante, estimant qu'il était juste que son loyer soit baissé de manière conséquente du fait de la modification de la qualité de vie intervenue depuis le début de l'année. Par courrier du 29 octobre 2004, la bailleresse a informé sa locataire qu'elle n'était pas en mesure de lui accorder spontanément une baisse de loyer. Le 3 novembre 2004, le conseil des occupants a estimé la réduction due à 35% du loyer. Les locataires ont été relogés dans un autre immeuble dès le 15 décembre 2004; par lettre du 16 février 2005, la bailleresse leur a réclamé le montant de 271 fr. 25 restant impayé sur la mensualité arrêtée au 15 décembre 2004.

- C. Par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 26 octobre 2005, les locataires ont requis que le loyer de l'appartement soit réduit à 1'128 fr. par mois, charges comprises, du 1^{er} janvier au 14 décembre 2004, à ce que la bailleresse soit condamnée à leur payer un montant de 5'967 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} décembre 2004 à titre de trop-perçu du loyer du 1^{er} janvier au 30 novembre 2004 et qu'ils soient dispensés de payer le solde de 271 fr. 25 au titre de loyer du 1^{er} au 14 décembre 2004. Ils exposaient avoir été régulièrement dérangés par les activités du salon érotique depuis le début de l'année 2004, non seulement par le bruit engendré par ce type d'activité principalement la nuit, mais également en raison d'une diminution de la sécurité provenant de la diffusion du code d'entrée de l'immeuble et du fait que certains clients, se trompant d'étage, sonnaient à leur porte. Non conciliée à l'audience du 2 janvier 2006, la cause a été introduite devant le Tribunal des baux et loyers en date du 22 février 2006.

Par écriture du 12 mai 2006, la bailleresse a appelé en cause l'exploitant du salon de massages, afin qu'il soit condamné à la relever et à la garantir de toute condamnation dont elle pourrait faire l'objet dans l'instance; elle conclut, sur demande principale, au déboutement des locataires et, sur demande reconventionnelle, à ce que ceux-ci soient condamnés, conjointement et solidairement entre eux, à lui verser la somme de 271 fr. 25 avec suite d'intérêts dès le 1^{er} décembre 2004. A l'appui de ses conclusions, elle invoque la célérité avec laquelle elle a été en mesure de reloger ses locataires dans un délai de deux mois et demi suivant leur demande, et sa réaction immédiate lorsqu'elle a découvert la tromperie dont elle avait été l'objet quant à l'usage du salon de massage, par une mise en demeure suivie d'une résiliation de bail avec effet immédiat, enfin la procédure en évacuation engagée contre le locataire indélicat, menée sur recours du locataire jusqu'au Tribunal fédéral; sa demande en paiement du solde du loyer des quinze premiers jours du mois de décembre 2004 est ainsi justifiée, les locataires ayant admis s'être abstenus de le lui verser. Jusqu'à la lettre des locataires du 23 septembre 2004, elle ignorait les nuisances que ceux-ci

avaient pu subir. Enfin, elle fait valoir que l'activité déployée par le voisin ne pouvant être considérée comme contraire aux mœurs, ne constitue pas en tant que telle un défaut de la chose louée.

Dans son arrêt du 9 janvier 2006, le Tribunal fédéral, statuant sur le recours du locataire du salon de massages, a constaté que la Cour cantonale n'avait pas retenu d'inconvénient concrètement subi par la bailleresse ou par les occupants de l'immeuble, mais que la résiliation anticipée du bail était justifiée en raison de la violation continue des stipulations du bail qui portaient sur une affectation de bureaux.

S'opposant à l'appel en cause du locataire voisin, les locataires estiment qu'ils pouvaient s'attendre à une certaine quiétude dans l'immeuble destiné à des bureaux et à des logements; ils ont souffert d'être importunés par les clients du salon de massages, leur sécurité étant en outre mise en péril.

Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 12 septembre 2006, B_____ a été entendue à titre de renseignements; elle occupe l'appartement et a écrit une première lettre en date du 23 septembre 2004; auparavant, elle avait téléphoné à la régie pour se plaindre, vraisemblablement au début du mois d'août 2004 suite à un incident; une personne était venue au milieu de la nuit sonner à sa porte pour demander des prestations sexuelles; elle n'a eu aucun contact direct avec le locataire du salon de massages; dès le début de l'année, des clients du salon de massages se trompaient et venaient sonner à sa porte presque quotidiennement et de plus en plus au fil des semaines; elle entendait du bruit provenant du salon de massages.

Pour sa part, la bailleresse a été informée de l'activité du voisin rapidement après son entrée dans les locaux, parce qu'il a fait installer une douche à ses frais, comme le lui avait indiqué le plombier. Sauf erreur, une autre locataire a appelé la régie pour se plaindre une fois des nuisances. L'immeuble ne comporte que des logements à part une école au 3^{ème} étage et des bureaux à l'entresol.

Le Tribunal a entendu divers témoins :

C_____ a habité l'appartement litigieux du 20 novembre 2002 jusqu'au mois de juin 2004; sauf erreur, au début 2004, il est arrivé à plusieurs reprises que des personnes sonnent à la porte durant la journée en demandant V_____ ou quelque chose d'approchant, sans qu'elle comprenne de quoi il s'agissait; à une reprise, C_____ a été réveillée durant la nuit par une personne sonnant à la porte; c'est à ce moment-là qu'elle s'est inquiétée de savoir ce qui se passait dans l'immeuble; elle ne se sentait plus en sécurité, n'importe qui pouvant entrer dans l'immeuble en dépit du code à la porte d'entrée qui avait été changé une fois. Elle louait le salon de l'appartement pour 450 fr. par mois. Elle est partie au mois de juin 2004 ayant terminé ses études. Elle était dérangée plus d'une fois par semaine et de

manière plus fréquente vers la fin, avant son départ. Il arrivait que des personnes attendaient sur le palier et le témoin les avait croisées en sortant. Il n'y avait pas de bruit particulier en provenance du salon de massages. Son inquiétude s'est renforcée après avoir consulté le site internet dudit salon. Sauf erreur, sur la porte de l'appartement il n'y avait que le prénom des occupants et le sien; personne n'a songé à modifier l'indication sur la porte, ni à mentionner que le salon de massages était à l'étage du dessous; en général, elle ouvrait quand même la porte pour indiquer aux personnes qu'elles faisaient erreur.

D_____ a habité l'appartement litigieux de juillet à décembre 2004, ayant remplacé C_____. Elle payait un montant de l'ordre de 500 fr. Avant d'emménager, ses colocataires l'avaient prévenue qu'il se passait des choses bizarres dans l'immeuble et qu'elles avaient constaté un important va-et-vient d'hommes. A plusieurs reprises, on est venu sonner à la porte soit dans la matinée, soit le soir, parfois même tard. Elle était dérangée une fois par semaine, voire plus; il n'y avait pas vraiment de bruit en provenance du salon de massages mis à part des claquements de portes. Elle n'a jamais vu des gens attendre sur le palier; pour ce témoin, les noms et prénoms des occupants figuraient sur la porte de l'appartement.

Le Tribunal des baux et loyers a admis que la présence du salon de massages dans l'immeuble représentait un défaut par le fait que certains des clients se trompaient en sonnant à la porte des locataires, parfois même le soir et que cette situation avait engendré un certain malaise et un sentiment d'insécurité. Les locataires qui ont été relogés un mois et demi après leur demande n'ont pas prétendu être entravés dans l'usage de l'appartement, étant rappelé qu'il y avait du passage dans l'immeuble où se trouve également une école. Les désagréments subis par les locataires ne justifient pas une réduction du loyer; la demande reconventionnelle de la bailleuse est fondée à concurrence du solde du loyer impayé.

- D.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 259a al. 1 let. b CO en admettant l'existence d'un défaut, sans toutefois prononcer une réduction proportionnelle du loyer. Les désagréments que les occupants ont éprouvés justifient une réduction du loyer et cela dès que la bailleuse a eu connaissance du défaut et non pas seulement à compter de l'annonce faite par le locataire. En outre, le jugement querellé n'est pas suffisamment motivé au sens de l'art. 146 al. 1 let. e LPC.

L'intimée relève que les appelants n'ont pas établi l'existence d'un défaut qui aurait entravé ou restreint l'usage de leur logement et ne l'ont d'ailleurs pas allégué; c'est à juste titre que le Tribunal n'a pas retenu un amoindrissement de l'usage des locaux loués qui aurait pu fonder une réduction du loyer.

EN DROIT

1. L'appel a été interjeté selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC); en effet, le jugement querellé a été reçu par le conseil des appelants le mercredi 4 avril 2007, soit durant la semaine précédant le dimanche de Pâques 8 avril 2007, lors de laquelle le délai d'appel ne courait pas jusqu'au septième jour après Pâques inclusivement, selon l'art. 30 al. 1 let. a LPC.

L'addition des prétentions respectives des parties est inférieure à 8'000 fr. en capital, en sorte que le jugement a été rendu en dernier ressort (art. 56P al. 1 LOJ); conformément à l'art. 292 LPC, la décision attaquée ne peut être revue – dans les limites des griefs invoqués et déjà soumis aux premiers juges (SJ 1987, p. 235; 1980, p. 595) – que si elle consacre une application erronée de la loi, l'appréciation arbitraire d'un point de fait étant assimilée à une telle violation (SJ 1991, p. 135; 1990, p. 595; SCHMIDT, SJ 1995, p. 521 et ss).

La Cour de céans est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation des premiers juges ne soit arbitraire ou formellement contredite par les pièces ou les témoignages (ATF 106 I 90, consid. 1; SJ 1981, p. 89). La Cour examine librement le droit (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n° 3, ad art. 292 LPC).

2. Les appelants se plaignent d'une violation de l'art. 146 al. 1 let. e LPC qui a trait à l'obligation de motivation du jugement.

La motivation des jugements est une exigence fondamentale de la procédure; elle constitue une garantie essentielle du plaideur qui doit savoir pourquoi il a été condamné ou débouté et pouvoir apprécier les chances éventuelles d'un recours (SJ 1961, p. 127). Sans la connaissance des faits et des règles de droit qui ont été retenus comme déterminants par le juge, le justiciable ne peut pas se faire une image exacte de la portée de la décision. De plus, il ne peut pas l'attaquer de façon objective, car ni lui, ni l'autorité de recours ne peut contrôler si cette décision est bien fondée (ATF 98 Ia 464, cons. a = JdT 1974 I 515; SJ 1982, p. 62-63 et 454 et réf. cit., BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit. n° 5, ad art. 146 LPC).

Le grief n'est pas fondé car le Tribunal s'est basé sur les faits de la cause, certes résumés mais pertinents. Concernant la motivation juridique, les premiers juges ont retenu que l'existence de désagréments subis par les locataires ne justifiait toutefois pas une réduction de loyer. Les appelants jugent cette argumentation contradictoire, voire même incompréhensible; ils perdent de vue que l'art. 259d CO pose la condition que le défaut doit entraver ou restreindre l'usage des locaux pour lequel la chose a été louée en vue de l'octroi d'une réduction proportionnelle du loyer. En définitive, le jugement est suffisamment motivé pour comprendre le raisonnement adopté par les premiers juges, que les recourants critiquent en

partant de l'idée erronée que la réduction serait due dès lors que l'existence d'un défaut est constatée (cf. acte d'appel, p. 7 in fine).

3. Les appelants reprochent au Tribunal des baux et loyers d'avoir violé la loi en tant qu'il a reconnu l'existence d'un défaut tout en leur refusant une réduction proportionnelle du loyer.

3.1 Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état; à côté du défaut matériel qui affecte la chose louée, la jurisprudence a admis que le défaut pouvait revêtir d'autres formes, à l'instar du défaut juridique; faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF n° 4C.527/1996 du 29 mai 1997, cons. 3a, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (HIGI, Zürcher Kommentar, n° 27 et n° 29, ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TERCIER, Les contrats spéciaux, 3^{ème} éd., n° 1869, p. 271/272). Le défaut peut être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (arrêt du 29 mai 1997 précité, cons. 3a et les références). Il peut également résulter de l'usure normale (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 130). Il est en outre admis que la chose louée comprenne les installations communes comme les escaliers et le hall d'entrée (arrêt précité du 29 mai 1997, cons. 3a).

Selon la jurisprudence, parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer (CdB n° 2/2004, p. 35, cons. 3.2).

3.2 Les premiers juges ont retenu l'existence d'un défaut, tout en niant que celui-ci donne droit à une réduction du loyer, par le fait que les locataires n'ont pas été entravés dans l'usage de l'appartement. Certes, les enquêtes ont établi que les locataires ont été, dans un premier temps, parfois dérangés par des clients du salon de massages qui se trompaient d'étage et sonnaient à leur porte, parfois tard en soirée. Les locataires n'ont pas été dérangés avant l'année 2004 puisqu'ils ne s'en sont pas plaints; la première sous-locataire a été réveillée durant la nuit à une reprise par un client du salon de massages qui s'était trompé d'étage. Elle a estimé avoir été dérangée plus d'une fois par semaine et de manière plus fréquente avant son départ du mois de juin 2004. La seconde sous-locataire avait été dérangée à plusieurs reprises, parfois même tard en soirée, à raison d'une fois par semaine,

voire plus. Il n'y avait toutefois pas de bruit en provenance du salon de massages, mis à part des claquements de porte qui, de l'avis de la Cour de céans, ne constituent pas des défauts si leur fréquence reste admissible, car ils sont plutôt inhérents à l'habitation locative, en l'occurrence concentrée dans un immeuble du centre ville; celui-ci est encore pourvu de bureaux à l'entresol et d'une école au 3^{ème} étage et l'on peut s'attendre à ce qu'il arrive que des personnes les fréquentant puissent parfois se tromper de porte et ainsi déranger d'autres utilisateurs de l'immeuble. La question des erreurs nocturnes est en revanche susceptible de déranger anormalement ou de manière accrue et peut constituer un amoindrissement dans l'usage de la chose louée, en raison, par exemple, de son caractère répétitif; les témoins ont parlé d'une fréquence hebdomadaire, parfois plus, sans qu'il soit toutefois possible d'être certain qu'il s'agissait de dérangements diurnes ou nocturnes. Les premiers juges ont toutefois nié que les circonstances soient de nature à justifier une réduction de loyer, les locataires n'ayant pas prétendu être entravés dans l'usage de l'appartement. Pour les motifs sus-exposés, il n'apparaît pas que cette constatation soit contraire aux circonstances en cause et encore moins qu'elle constitue une appréciation arbitraire des éléments du dossier.

Le caractère particulier de l'activité déployée dans les locaux pouvait-il engendrer un sentiment d'insécurité, comme les sous-locataires l'ont rapporté ? Selon l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral sur recours du locataire du salon de massages, aucun inconvénient concret subi par la bailleresse ou par les occupants de l'immeuble n'avait été constaté par la Cour cantonale et seule la grave violation des obligations découlant du bail justifiait la résiliation immédiate.

En outre, l'existence du défaut s'apprécie objectivement, quelle que soit la personne du locataire concerné, et la présente espèce constitue un cas limite, d'autant que les locataires ne peuvent pas se prévaloir que le défaut se serait étendu sur une longue durée puisque, nanti desdits dérangements, la bailleresse les a relogés deux mois et trois semaines plus tard. C'est en effet par lettre du 23 septembre 2004 que la bailleresse a été informée qu'il arrivait à des clients du salon de massages de se tromper d'étage, pour sonner à la porte des appelants; or, la bailleresse ne pouvait ni prévoir, ni deviner les faits en cause avant la prise de connaissance de la lettre des locataires révélant les circonstances litigieuses, au sujet desquelles les locataires disaient pouvoir renoncer à une diminution du loyer pour les désagréments subis en cas de relogement rapide. Cette solution, intervenue deux mois et trois semaines plus tard, ne permet pas de dire que l'inconvénient, somme toute mineur, aurait affecté la jouissance de la chose louée sur une longue période (CdB 2/04, p. 33, consid. 3.3 et 3.4), causant ainsi une entrave avérée dans l'usage de l'appartement.

4. Au reste, l'art. 259d CO pose le principe qu'en cas de défaut entravant ou restreignant l'usage des locaux pour lequel la chose a été louée, le locataire peut

exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Il a été vu ci-avant que le bailleur ne pouvait connaître les désagréments provenant du salon de massages avant d'en avoir été informé par les personnes s'en plaignant, soit en l'occurrence avant la réception de la lettre du 23 septembre 2004. Dès cette information, le locataire peut prétendre à une réduction du loyer (Commentaire USPI, édition 1992, p. 233, n° 9, ad art. 259d CO), pour autant encore que le défaut représente un amoindrissement de la chose louée qui, pour les motifs qui précèdent, n'est pas avéré : quelques coups de sonnette intempestifs à raison d'une fois par semaine, voire même plus, sur une durée inférieure à trois mois, ne sont pas susceptibles de causer une diminution de jouissance au sens de la loi.

Les locataires requièrent une diminution de loyer de 35% en se référant à une jurisprudence; or, cette dernière a porté sur des faits totalement différents de ceux de la présente espèce, tant en ce qui concerne la durée que l'intensité des désagréments représentés par des bruits et cris provoqués par les masseuses, des revues pornographiques traînant dans les escaliers, les coups de sonnette et les racolages de clients, tout cela chaque jour, souvent jusqu'au petit matin, y compris le week-end (Droit du bail, n° 1/1989, p. 10, n° 6.3).

Rien de semblable n'a été établi en la présente espèce qui peut par contre être rapprochée du cas de désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance, ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, qui ne justifient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54). De même, le preneur peut et doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose et ne justifiant pas une adaptation de loyer. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle peut donner lieu à une réduction de loyer (SJ 1985, p. 575 et ACJ n° 187 du 4.02.1994 en la cause C. c/ SA X), conséquence non avérée dans le cas d'espèce comme l'a retenu sans arbitraire le Tribunal des baux et loyers.

5. Le jugement querellé sera donc confirmé et les appelants condamnés à un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).
6. La valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF est inférieure à 15'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ et Y_____ contre le jugement JTBL/450/2007 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 27 mars 2007 dans la cause C/24777/2005-3-D.

Au fond :

Rejette l'appel.

Condamne X_____ et Y_____, conjointement et solidairement entre eux, à payer un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat de Genève.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 6.