REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29306/2017 **ACJC/540/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 19 AVRIL 2022

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés route _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2021, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

Madame C_____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Susannah MAAS ANTAMORO DE CESPEDES, avocate, route de Florissant 122, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.04.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/444/2021 du 3 mai 2021, communiqué aux parties par pli du 18 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers a écarté de la procédure la proposition transactionnelle du 5 février 2018 produite par B_____ et A_____ (ch. 1 du dispositif), a fixé à 21'996 fr., charges non comprises, du 16 novembre 2017 au 15 juillet 2020, le loyer annuel de l'appartement de 5 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à D_____ [GE], loué à B_____ et A_____ (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte déposé le 27 mai 2021 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ (ci-après également : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Ils concluent à la fixation à 15'552 fr. par année, charges non comprises, du loyer de l'appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis route 1_____ à D_____ du 16 novembre 2017 au 15 juillet 2020 et à ce qu'il soit ordonné à C_____ de leur rembourser le trop-perçu de loyer en découlant, soit un montant de 44'928 fr., dont à déduire une somme de 28'710 fr. d'ores et déjà remboursée, à savoir un montant résiduel de 16'218 fr.

b. Dans sa réponse du 30 juin 2021, C_____ (ci-après également : la bailleresse) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. B_____ et A_____ n'ayant pas répliqué, les parties ont été avisées le 31 août 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. C_____ est propriétaire de l'immeuble sis 1_____ à D_____, comprenant trois appartements, qu'elle avait acquis le 24 juillet 1991, pour un montant de 740'000 fr., auquel se sont ajoutés 22'208 fr. 40 de frais de notaire.

Elle a reçu, à titre d'avance sur hoirie, les sommes de 500'000 fr. le 19 mai 1991 et 130'000 fr. le 15 juin 1992, dont une partie a servi à financer ce bien.

b. L'immeuble a fait l'objet d'un prêt hypothécaire de 290'000 fr. le 18 juillet 1991, augmenté à 350'000 fr. le 2 septembre 1992. Depuis le 31 mars 2008 à tout le moins, l'immeuble est grevé d'une hypothèque de 800'000 fr.

c. L'immeuble est composé de trois appartements de superficie similaire et bénéficiant des mêmes prestations, à savoir l'accès à deux places de parking chacun, une cave et un accès au jardin commun, l'appartement du rez-de-chaussée bénéficiant en sus d'un accès privatif à une terrasse.

d. L'appartement de cinq pièces situé au rez-de-chaussée (ci-après également : l'appartement) a été loué à E_____ et F_____ du 1er avril 2012 au 15 mai 2017 pour un loyer mensuel de 2'700 fr. hors charges.

Suite à l'introduction d'une requête en fixation judiciaire du loyer le 7 mars 2016 par E_____ et F_____, le Tribunal a considéré que le loyer était nul, faute d'avoir été fixé au moyen d'un avis officiel et, après avoir considéré qu'un calcul de rendement ne pouvait pas être établi, a fixé le loyer à 1'800 fr. par mois hors charges, en se fondant sur les statistiques cantonales (JTBL/980/2017 du 25 octobre 2017, procédure C/2_____/2016). Les parties ont fait appel contre ce jugement et la Cour a statué par arrêt du 1er octobre 2018 (cf. infra let. i).

e. Par contrat du 10 novembre 2017, A_____ et B_____ ont pris à bail l'appartement.

Le contrat de bail à loyer a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 16 novembre 2017 au 30 novembre 2018 et s'est renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé à 2'700 fr., charges non comprises. L'avis de fixation du loyer initial indiquait que le loyer des anciens locataires était identique et conforme aux loyers du quartier.

Une garantie de loyer de 8'100 fr. avait été constituée par les locataires.

f. Le 14 décembre 2017, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du loyer initial, non conciliée à l'audience du 1er février 2018 puis portée devant le Tribunal le 5 février 2018.

Ils ont conclu, préalablement, à l'établissement d'un calcul de rendement et, principalement, à la fixation du loyer annuel de l'appartement à 11'148 fr., hors charges, au remboursement du trop-perçu en découlant et à la réduction de la garantie bancaire de loyer à 2'787 fr., sous réserve d'amplification.

Ils ont produit des documents obtenus dans le cadre de la procédure parallèle C/2_____/2016, soit notamment le contrat d'acquisition de l'immeuble, un extrait de la dette hypothécaire du 2 juin 2016 faisant état d'un capital dû de 800'000 fr. et d'un taux d'intérêts de 2,13%, des comptes de gestion 2010 à 2014 indiquant un taux d'intérêts sur l'hypothèque de 3,7%, un impôt immobilier de 363 fr. 50 et des charges courantes, hors intérêts et impôt, de 4'162 fr. 15 en 2012, 6'496 fr. 55 en 2013 et 3'316 fr. 55 en 2014, des états locatifs des années 2010 à 2014 démontrant que les trois appartements étaient loués à un loyer identique et une proposition transactionnelle qu'ils ont adressée à la bailleresse le 5 février 2018.

Les locataires ont retenu dans leur calcul de rendement un montant de 500'000 fr., allégué par la bailleresse dans la procédure C/2_____/2016, pour les travaux à plus-value entrepris dans l'immeuble entre 1991 et 1995, entièrement financés par des fonds propres. Ils ont soutenu que l'hypothèque de 800'000 fr. avait entièrement servi à financer l'immeuble et ont pris en considération un taux d'intérêts de 2.13% pour calculer les charges financières.

g. Dans sa réponse du 7 mai 2018, la bailleresse a conclu au rejet de la demande et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

Elle a soutenu que les travaux entrepris dans l'immeuble, financés en partie par des fonds propres et en partie par une augmentation d'hypothèque, s'élevaient à plus de 500'000 fr. mais qu'au vu de l'ancienneté de l'achat, la reconstitution précise des montants investis et leur attribution (entretien ou plus-value) apparaissait comme impossible, à tout le moins, disproportionnées, étant précisé que la comptabilité de l'immeuble était constituée de plusieurs classeurs contenant des factures.

La bailleresse a produit un courriel de la régie G_____, faisant état du rafraîchissement de l'appartement au départ de E_____ et F_____ par des travaux notamment de peinture, de nettoyage, de réfection du parquet, de l'électricité et des meubles de cuisine, pour un montant total de 15'700 fr.

h. Faisant suite à la demande des locataires de suspendre la cause jusqu'à droit jugé dans la procédure C/2_____/2016 et la bailleresse ne s'étant pas déterminée dans le délai fixé par le Tribunal, ce dernier a ordonné la suspension de la procédure par ordonnance du 21 juin 2018.

i. Par arrêt ACJC/1311/2018 rendu le 1er octobre 2018 dans la procédure C/2_____/2016, la Cour a renvoyé la cause au Tribunal, considérant que celui-ci n'avait pas suffisamment motivé sa décision de ne pas établir un calcul de rendement.

j. Suite à la demande des locataires du 7 novembre 2018 de reprendre la procédure et la bailleresse s'y étant opposée le 12 décembre 2018, le Tribunal a maintenu la suspension de la cause, jugeant que l'issue de la procédure C/2_____/2016 était déterminante et qu'il convenait d'éviter de rendre des décisions contradictoires.

k. Par jugement JTBL/275/2020 du 27 avril 2020 dans la cause C/2_____/2016, le Tribunal a fixé le loyer annuel des anciens locataires à 21'960 fr., hors charges, sur la base d'un calcul de rendement.

l. Les locataires ont sollicité la reprise de la procédure le 2 juillet 2020, suite à ce jugement, qui n'avait pas fait l'objet d'un appel.

La bailleresse ne s'étant pas déterminée dans le délai fixé par le Tribunal pour ce faire, ce dernier a ordonné la reprise de la procédure.

m. A l'audience du 27 octobre 2020, lors de laquelle la bailleresse, bien que dûment convoquée, n'était ni présente ni représentée, les locataires ont persisté dans leurs conclusions et ont sollicité l'apport des deux procédures dans lesquelles des calculs de rendement avaient été établis pour le même immeuble (causes C/2_____/2016 et C/3_____/2016) et la production par la bailleresse ou la régie des charges courantes et d'entretien de l'immeuble pour les années 2015 et 2016.

n. Par ordonnance du 27 novembre 2020, le Tribunal a relevé qu'il n'avait pas à ordonner l'apport de procédures concernant d'autres parties que celles impliquées dans le litige. Il a invité la bailleresse à produire les pièces nécessaires au calcul du rendement net de l'immeuble.

o. Le 15 février 2021, la bailleresse a fait parvenir au Tribunal un chargé de pièces complémentaire, comportant notamment l'acte d'acquisition de l'immeuble du 18 juillet 1991, un acte de donation du 11 mars 2019 mentionnant une valeur vénale brute de l'immeuble de 1'590'000 fr., le détail des intérêts hypothécaires faisant état d'un capital dû à la fin 2016 de 800'000 fr. et de taux d'intérêts de 3.7% en 2014 et 2015 et de 2.13% en 2016, les comptes de gestion et états locatifs des années 2014 à 2016 faisant état de charges - hors intérêts hypothécaires en 29'600 fr. et impôt immobilier en 363 fr. 50 - de 9'234 fr. 85 en 2015 et 23'641 fr. 88 en 2016 et une preuve du versement de 28'710 fr. en faveur des locataires, soit l'équivalent du trop-perçu calculé sur la base du taux de rendement arrêté par le jugement JTBL/275/2020.

Dans son courrier d'accompagnement, la bailleresse a précisé que l'immeuble avait été grevé d'une seule hypothèque de 800'000 fr., dont les intérêts avaient été de 3.7% en 2014 et pour les mois de janvier à mars 2015 et de 2.13% pour le solde de l'année 2015 et pour 2016.

p. Le 11 mars 2021, les locataires ont procédé à un nouveau calcul de rendement, fondé sur la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, selon lequel le loyer annuel admissible s'élève à 15'552 fr.

Ils ont confirmé avoir reçu la somme de 28'710 fr. de la bailleresse et quitté l'appartement le 15 juillet 2020, le contrat de bail à loyer ayant duré 32 mois.

Ils ont pris de nouvelles conclusions, tendant à ce que le loyer, charges non comprises, soit fixé à 15'552 fr. par année et à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de leur rembourser le trop-perçu de loyer de 44'928 fr. dont à déduire la somme de 28'710 fr., soit un montant résiduel de 16'218 fr.

q. Dans les plaidoiries finales écrites du 19 avril 2021, les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

De son côté, la bailleresse a conclu, principalement, à ce que les locataires soient déboutés de leurs conclusions et, subsidiairement, à ce que le loyer annuel soit fixé à 21'960 fr., hors charges. Elle a notamment allégué que le montant des travaux à plus-value était supérieur à 500'000 fr. et que l'appartement bénéficiait de meilleures prestations que les deux autres appartements, à savoir l'accès à un jardin et à deux places de parc.

Les locataires ont répliqué par courrier du 6 mai 2021, puis la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, les appelants contestent le loyer initial de 32'400 fr. et requièrent que celui-ci soit fixé à 15'552 fr. La valeur litigieuse, qui s'élève à 336'960 fr. ((32'400 fr. – 15'552 fr.) x 20 ans), est donc supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 269 CO, en retenant l'emprunt complémentaire de 450'000 fr. tant à titre de fonds propres qu'à titre de fonds empruntés dans l'établissement du calcul de rendement.

2.1 Le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 CO). Le rendement visé par cette disposition est le rendement net des fonds propres investis (ATF 141 III 245; arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 du 26 octobre 2020 consid. 4.1.1.).

Les fonds propres investis par le propriétaire correspondent au coût initial de la chose louée, déduction faite des fonds étrangers (ATF 122 III 257, 117 II 77). Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que le prix d'achat de celui-ci ne soit manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts du propriétaire garantis ou non par l'hypothèque).

La jurisprudence admet un correctif au prix d'acquisition lorsque le bailleur a acquis le bien à un prix préférentiel, par exemple dans le cadre d'une donation mixte, au motif que l'avantage consenti à celui-ci est destiné exclusivement à le favoriser lui, et non pas ses locataires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.4 et les arrêts cités).

Les travaux à plus-value financés par des fonds propres sont pris en compte dans le calcul de rendement (ATF 123 III 171, BOHNET, CPra Bail, 2ème édition, n. 25 ad art. 269 CO). Le coût de ces travaux s'ajoute à la valeur d'origine de l'immeuble à concurrence des nouveaux fonds propres, étant précisé qu'en principe, seule la plus-value réelle à l'exclusion de la plus-value théorique découlant de l'art. 14 al. 1 OBLF est déterminante (ACJC/721/2012 du 21 mai 2012).

Concernant les charges financières, elles correspondent à la rémunération des fonds empruntés (intérêts hypothécaires et autres intérêts dus à des tiers) (ATF 121 III 319 consid. 5b/dd). Seuls les fonds étrangers initiaux sont pris en compte (ATF 123 III 171 consid. 6a et 6b, BOHNET, op. cit., n. 60 ad art. 269 CO).

Enfin, les bailleurs doivent procéder à une ventilation des comptes appartement par appartement. La valeur des parts peut être pondérée en fonction d'éléments qualitatifs lorsque des différences sensibles existent entre les différents logements (arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2008 du 13 juin 2008 consid. 4.3 et 4A_219/2007 du 26 novembre 2007 consid. 3.2.2, BOHNET, op. cit., n 13 ad art. 269 CO).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que le prix d'achat de l'immeuble s'élevait à 740'000 fr., les frais de notaire à 22'208 fr. 40 et les travaux à plus-value à

500'000 fr., soit un prix de revient de l'immeuble de 1'262'208 fr. 40 (740'000 fr. + 22'208 fr. 40 + 500'000 fr.).

Il a considéré que les fonds étrangers, constitués par une hypothèque sans amortissement, s'élevaient, lors de l'achat de l'immeuble en 1991 et lors des travaux à plus-value effectués entre 1991 et 1995, à 350'000 fr., montant augmenté à 800'000 fr. au plus tôt en 2008.

Le Tribunal a donc arrêté à raison le montant des fonds propres initiaux à 912'208 fr. 40 (1'262'208 fr. 40 – 350'000 fr.).

Le calcul des premiers juges des fonds étrangers initiaux est correct, dans la mesure où la somme de 350'000 fr. à titre de fonds étrangers a permis d'exécuter les travaux à plus-value effectués entre 1991 et 1995, de sorte que seul ce montant peut être pris en considération. Ces derniers ayant été augmentés à 800'000 fr. au plus tôt en 2008, la différence de 450'000 fr. (800'000 fr. – 350'000 fr.) ne doit pas être considérée dans le calcul de rendement conformément à la doctrine précitée.

2.3 Concernant les charges financières, le Tribunal les a calculées sur un montant de 800'000 fr., alors que, comme indiqué ci-avant, seul le montant de 350'000 fr. à titre de fonds initiaux étrangers peut être pris en compte, de sorte que seules les charges afférentes à ce dernier montant peuvent être retenues dans le calcul de rendement.

Le montant des charges financières s'élève ainsi à 7'455 fr. (350'000 fr. x 2.13%) en lieu et place de la somme de 17'040 fr. retenue par le Tribunal.

2.4 L'état locatif admissible s'élève donc à 56'395 fr. 60 (39'206 fr. 70 + 9'370 fr. 40 + 7'455 fr. + 363 fr. 50) en lieu et place du montant de 65'980 fr. 60 retenu par le Tribunal.

2.5 Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, les appartements et leurs prestations ne sont pas similaires. Il y a en effet lieu de tenir compte du fait que l'appartement des locataires bénéficie en sus d'un accès privatif à une terrasse.

L'état locatif ne peut donc pas simplement être divisé par trois, comme l'a retenu le Tribunal. La Cour considérera que l'appartement en question doit compter pour 35% dans l'état locatif et les deux autres appartements pour 32,5% chacun, en raison de cette prestation supplémentaire.

L'état locatif admissible de l'appartement litigieux s'élève à 19'738 fr. 46 (35% x 56'395 fr. 60) et sera arrondi à 19'740 fr., soit 1'645 fr. par mois, dès le 16 novembre 2017, en lieu et place du montant de 21'996 fr. retenu par le Tribunal. Le jugement entrepris sera ainsi modifié en ce sens.

Un trop-perçu de loyer de 1'055 fr. par mois (2'700 fr. [loyer fixé par le contrat] – 1'645 fr.) a été versé par les locataires du 16 novembre 2017 au 15 juillet 2020, soit pendant 32 mois.

Il en découle un trop-perçu de loyer de 33'760 fr. L'intimée ayant déjà remboursé aux appelants la somme de 28'710 fr., les conclusions en remboursement du trop-perçu de loyer de ces derniers seront admises à hauteur de 5'050 fr.

3. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir écarté le courrier de proposition transactionnelle du 5 février 2018, alors que celui-ci n'était pas soumis aux « réserves d'usage », comme expressément indiqué.

3.1 Le recours doit contenir des conclusions. Celles-ci doivent être interprétées selon les règles de la bonne foi. Il suffit à cet égard que le sens dans lequel la modification de la décision attaquée est demandée résulte clairement de la motivation du recours, le cas échéant mise en relation avec la décision attaquée (ATF 137 III 617 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_112/2018 du 20 juin 2018 consid. 2.1).

Si l'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC), la Cour ne revoit la cause que dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt du Tribunal fédéral

4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; voir aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 6 et les références citées).

3.2 Les appelants n'ayant pas pris dans le cadre de leur appel de conclusions relatives à ce grief et celui-ci n'étant pas suffisamment motivé, il est irrecevable.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2021 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/444/2021 rendu le 3 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29306/2017-1-OSL.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Fixe à 19'740 fr., charges non comprises, du 16 novembre 2017 au 15 juillet 2020, le loyer annuel de l'appartement de 5 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à D_____, loué par B_____ et A_____.

Condamne C_____ à verser à B_____ et A_____ un montant de 5'050 fr. à titre de trop-perçu de loyer.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

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 supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.