REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2958/2019 **ACJC/242/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER MARS 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 avril 2020, comparant par Me Isabelle PONCET, avocate, rue des Maraîchers 36, 1205 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ et Madame C_____, domiciliés _____, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/265/2020 du 21 avril 2020, reçu par les parties le 13 mai, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande en validation de hausse de loyer (ch. 1 du dispositif), a fixé à 7'800 fr., charges non comprises, dès le 1er mai 2019, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces au 4ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève, loué par C_____ et B_____ (ch. 2), a ordonné à A_____ de rembourser à C_____ et B_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié le 12 juin 2020 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation des chiffres 1 à 4. Il conclut, cela fait, principalement, à ce que la Cour valide l'avis de majoration de loyer du 11 janvier 2019 et fixe le loyer annuel à 14'328 fr., charges non comprises dès le 1er mai 2019.

Il produit une nouvelle pièce et forme un allégué de fait nouveau.

b. En date du 15 juin 2020, C_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont été invités à produire leur réponse sous 30 jours, ce qu'ils n'ont pas fait.

c. Les parties ont été avisées le 27 août 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. L'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève était propriété de la SOCIETE IMMOBILIERE RUE 1_____ jusqu'au 1er janvier 1997, date à laquelle A_____, D_____ et E_____ en sont devenus copropriétaires. Dès 2013, A_____ en est devenu seul propriétaire.

b. Les parties sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au 4ème étage de l'immeuble précité d'une durée initiale d'un an, du 1er avril 1978 au 31 mars 1979, se renouvelant ensuite d'année en année.

Dès le 1er mai 1992, le loyer a été fixé à 12'480 fr. par an et les charges à 1'980 fr. par an.

c. L'immeuble date d'avant 1919; il est situé dans le quartier des F_____, qui comporte de nombreux commerces et est largement desservi par les transports publics.

L'appartement loué par les intimés compte 4 pièces, est équipé de doubles vitrages et dispose d'un balcon; la cuisine et son équipement sont anciens, tout comme la salle de bain, bien que ces pièces aient été toutes deux refaites en 1985. Les installations électriques sont anciennes.

L'immeuble et ses accessoires n'ont pas fait l'objet de travaux d'entretien particuliers.

d. Par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 11 janvier 2019, le loyer annuel de l'appartement a été échelonné de la façon suivante :

- 14'328 fr. du 1er mai 2019 au 30 avril 2020
- 16'164 fr. du 1er mai 2020 au 30 avril 2021
- 18'000 fr. dès le 1er mai 2021.

Il était également prévu une modification de l'échéance contractuelle au 30 avril 2024.

L'avis officiel était motivé comme suit : «*A) Art. 269a, litt. A CO : loyer adapté aux loyers usuels dans le quartier. Loyer échelonné sur 3 ans puis indexé à partir du 01.05.2022, sur la base de l'ISPC de 04/2021. B) Politique locative du bailleur : adaptation des baux à l'évolution du coût de la vie. Modification échéance et renouvellement permettant l'indexation*».

e. Les locataires ont contesté la hausse de loyer par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 11 février 2019. Ils ont conclu à l'annulation de l'avis de majoration du 11 janvier 2019 et ont sollicité une baisse de loyer, celui-ci devant être fixé à 7'800 fr. en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence de 7% à 1,5%.

Non conciliée lors de l'audience du 2 avril 2019, l'affaire a été portée par les locataires devant le Tribunal des baux et loyers le 29 avril 2019.

f. Par requête en validation de hausse de loyer du 17 mai 2019, le bailleur a conclu à la constatation de la validité de l'avis de majoration et à la fixation du loyer à 14'328 fr. par an dès le 1er mai 2019. Il a produit la fiche descriptive de l'appartement sis rue 1_____ [no.] _____, ainsi que huit fiches descriptives correspondant à huit appartements de 3 pièces et demie à 4 pièces et demie, tous situés dans un rayon allant de 60 m. à 650 m. de l'appartement objet de la présente procédure. Les loyers des huit appartements proposés à la comparaison s'échelonnaient de 16'860 fr. par an à. 36'000 fr. par an.

Il ressort des huit fiches comparatives les éléments suivants :

4 pièces, rue 2_____ [no.] _____

Cet appartement a une surface de 79,6 m^2, dispose d'installations électriques récentes, du double vitrage, d'une cheminée, du téléréseau. L'état général de l'appartement est bon, la cuisine récente, agencée et semi-équipée. L'appartement a dû faire l'objet d'une rénovation sujette à autorisation, son loyer ayant été fixé conformément à la LDTR en décembre 2015 avant d'être adapté à son niveau actuel, soit 29'400 fr. par an.

4 pièces, rue 3_____ [no.] _____

Cet appartement a une surface de 69 m^2 et est sis dans un immeuble dont l'état général est qualifié de bon, relié au téléréseau collectif, équipé d'un ascenseur et d'un accès protégé. Les installations électriques sont anciennes; l'appartement dispose d'un balcon et du double vitrage. Son état est jugé bon; la cuisine est agencée mais non-équipée; le loyer payé par les locataires date d'août 2010, soit 19'536 fr. par an.

4 pièces, rue 4_____ [no.] _____

Cet appartement a une surface de 72 m^2 et est sis au 4ème étage d'un immeuble dont l'état général est jugé bon. Il est relié au téléréseau collectif, dispose d'un ascenseur et d'un accès protégé. L'état général de l'appartement est jugé bon; les installations électriques sont anciennes; le double vitrage a été installé, la cuisine est en bon état mais ancienne, est agencée mais non-équipée. Le loyer annuel de 23'664 fr. a été fixé en décembre 2018.

3,5 pièces, rue 5_____ [no.] _____

Cet appartement mesure 64 m^2 et est sis dans un bâtiment dont l'état général est jugé bon, muni d'un ascenseur et d'un accès protégé. L'appartement est dans un état jugé excellent; la cuisine est en bon état, agencée et équipée. L'appartement est relié au téléréseau et est muni du double vitrage. Les installations électriques sont récentes et il dispose d'un balcon. Le loyer annuel de 32'652 fr. date de mars 2019.

3,5 pièces, rue 5_____ [no.] _____

Cet appartement est sis dans un bâtiment dont l'état général est jugé bon; il est muni d'un ascenseur et d'un accès protégé. L'état de l'appartement est jugé excellent; la cuisine est en bon état, récente, agencée et équipée. L'appartement est muni d'un balcon, du double vitrage et de l'accès au téléréseau. Les installations électriques sont récentes. Le loyer de 36'000 fr. par an date de juin 2016.

4 pièces, rue 6_____ [no.] _____

Cet appartement a une surface de 75 m^2 et est sis dans un immeuble dont l'état général est jugé moyen. Il dispose d'un ascenseur et d'un accès protégé. L'état de l'appartement est jugé bon; la cuisine est ancienne et les installations électriques récentes, le double vitrage étant installé. Le loyer de 17'328 fr. par an date de décembre 2017.

3,5 pièces, rue 5_____ [no.] _____

L'appartement est sis dans un bâtiment dont l'état général est jugé moyen, muni d'un ascenseur et d'un accès protégé.

L'appartement est dans un état jugé moyen, la cuisine, les sanitaires et la chambre étant toutefois récents. Les installations électriques sont anciennes. L'appartement est muni d'un balcon. Le loyer de 17'328 fr. par an date de février 2017.

4,5 pièces, rue 7_____ [no.] _____

L'appartement mesure 67 m^2 et est sis dans un bâtiment dont l'état général est jugé bon, équipé d'un ascenseur et d'un accès protégé. L'état des locaux est jugé bon, la cuisine étant récente, tout comme l'installation électrique. Le double vitrage est installé, mais l'appartement ne dispose pas de balcon. Le loyer de 16'860 fr. par an date de mars 2019.

g. Par mémoire de réponse à la demande de baisse de loyer, le bailleur a conclu à ce qu'il soit dit que la demande de diminution de loyer formée par les locataires était injustifiée. Il a produit les huit exemples comparatifs joints à sa requête de validation de hausse de loyer. Il soutient qu'il peut s'opposer à la demande de baisse des locataires fondée sur la méthode relative au motif que le loyer n'est pas abusif selon la méthode absolue, celui-ci ne lui procurant pas un rendement abusif.

h. Les locataires ont répondu à la requête en validation de hausse par mémoire de réponse du 23 août 2019. Ils ont conclu préalablement à ce qu'il soit ordonné au bailleur la production de l'avis de modification de loyer de 1992, la production d'un calcul de rendement ainsi que la production des pièces permettant d'effectuer celui-ci. A titre principal, ils ont conclu au rejet de la requête en validation de hausse de loyer ainsi qu'à l'annulation de l'avis de majoration du 11 janvier 2019 et à la fixation du loyer à 7'800 fr. par an dès mai 2019, les exemples comparatifs ne pouvant fonder la hausse de loyer demandée par le bailleur.

i. Lors de l'audience de débats principaux du 1er novembre 2019 du Tribunal, les parties n'ont pas souhaité compléter leurs allégations et offres de preuves. A la suite de l'ouverture des débats principaux, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Les locataires ont fait valoir que la surface de leur appartement était de 57 m^2 (surface balayable), qu'il n'y avait pas de téléréseau, quand bien même l'immeuble en était doté. La salle de bain et la cuisine avaient été refaites en 1985, les installations électriques étant plus anciennes.

Par ordonnance du 1er novembre 2019, le Tribunal a renoncé par appréciation anticipée des preuves à ordonner une inspection locale ainsi qu'à procéder à l'interrogatoire du bailleur et de G_____ et H_____ comme sollicité par le bailleur. L'administration des preuves a été clôturée et des plaidoiries orales fixées au 24 janvier 2020.

j. Le 24 janvier 2020, lors de l'audience de plaidoiries finales, les parties ont persisté dans leurs conclusions, sur quoi 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 est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement s'élève à 12'480 fr. hors charges. L'appelant conclut dans sa requête au Tribunal, et dans le cadre de son appel, à la fixation d'un loyer de 14'328 fr. hors charges dès le 1er mai 2019.

La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. de sorte que l'appel est ouvert.

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

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel 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) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. Le bailleur produit une pièce nouvelle et allègue nouvellement que le loyer moyen pour un appartement tel que celui des locataires est de l'ordre de 1'789 fr. par mois.

2.1 Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte dans la procédure d'appel qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC); ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC).

2.2 En l'espèce, la recevabilité de la pièce et de l'allégation nouvelles peut demeurer indécise car celles-ci ne sont pas pertinentes pour la solution du litige.

3. Dans un premier grief l'appelant reproche au Tribunal des baux et loyers d'avoir procédé à une appréciation erronée des preuves au sens de l'art. 310 let. b CPC en écartant des exemples de comparaison 3 appartements sis respectivement rue 2_____ [no.] _____, rue 5_____ [no.] _____ et rue 7_____ [no.] _____, et en ne prenant pas en compte les photographies de leur appartement produites par les locataires.

3.1 La jurisprudence en matière de contrôle de la validité du montant d'une hausse de loyer fondée sur les loyers de la localité ou du quartier est restrictive (ATF 123 III 317 c.4a). Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à leur emplacement, leur dimension, leur équipement, leur état et l'année de construction (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, Bâle., n°4 ad art. 269a CO).

S'agissant du critère de l'équipement, il faut comprendre les installations dont bénéficient les locataires d'un logement ou d'un local commercial. Il convient de se référer ainsi notamment à l'équipement d'une cuisine, à la salle de bain et aux sanitaires, au système de chauffage, d'un ascenseur, d'un double vitrage, d'un balcon, etc. Pour être comparables, les logements doivent comprendre des équipements qui soient proches par leur qualité et par leur nombre (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n°20 ss ad. art. 269a CO).

En ce qui concerne l'état d'entretien de l'appartement, il faut tenir compte dans le cadre de l'analyse d'une impression d'ensemble, du soin porté par le bailleur à l'entretien et à la rénovation de l'appartement et de l'immeuble. Seul l'entretien assumé par le propriétaire est déterminant (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit,

n° 23 ad art. 269a CO, LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 579).

3.2 **3.2.1** En l'espèce, l'appartement de la rue 2_____ [no.] _____ est sis dans un immeuble dont l'aspect est bon, alors que l'immeuble des locataires est d'aspect moyen. Contrairement à l'appartement des locataires, les équipements électriques sont récents, tout comme la cuisine, qui est équipée et agencée. Cet objet ne dispose pas de balcon.

L'appartement sis à la rue 5_____ [no.] _____ doit être écarté, comme l'a retenu le Tribunal, ne comportant que 3,5 pièces, n'étant que d'un état jugé moyen et disposant d'une cuisine et de sanitaires qualifiés de récents.

L'appartement de la rue 7_____ [no.] _____ pouvait être écarté, ce logement disposant de 4,5 pièces et possédant des sanitaires, une cuisine et des installations électriques récents.

Les photos produites, dont il ressort que la cuisine des locataires est en bon état, ne permettent pas de considérer que celle-ci est récente. Le grief de l'appelant à cet égard n'est pas fondé.

Le Tribunal était ainsi fondé à écarter ces trois exemples comparatifs.

4. Dans un deuxième grief, l'appelant invoque une violation du droit à la preuve (art. 152 CPC), le Tribunal n'ayant pas donné suite à la réquisition d'inspection locale, mesure probatoire qui aurait permis de déterminer l'état général de l'appartement litigieux et ainsi de se rendre compte de son état d'entretien, dans le but d'admettre la comparaison de ce logement avec les exemples comparatifs produits, mais écartés.

4.1 L'art. 152 al. 1 CPC prévoit que toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuves adéquats proposés régulièrement et en temps utile.

Cette disposition s'insère dans le cadre des dispositions relatives à la preuve, dont notamment l'art. 150 al. 1 CPC qui prévoit que la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Par moyens de preuve «adéquats», il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence dans l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve doive être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile (BOHNET/ALDI HANDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civil, 2019, n° 9ss AD art. 152 CPC).

Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu, il comprend pour l'intéressé le droit de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, ATF 133 III 295 consid. 7.1).

L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 136 I 229 consid. 5.3, ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 137 I 1 consid. 2.4; 136 I 316 consid. 2.2.2; 136 III 552 consid. 4.2).

4.2 En l'espèce, on ne discerne pas en quoi l'inspection locale demandée par l'appelant aurait conduit le Tribunal à une appréciation différente de celle fondée sur les pièces produites, en particulier les photographies de l'appartement litigieux, celles-ci permettant en effet de se rendre compte de l'état de l'appartement et de la vétusté des installations.

Le Tribunal n'a commis aucun arbitraire dans l'appréciation anticipée des preuves.

5. L'appelant fait enfin grief au Tribunal des baux et loyers d'avoir violé les art. 269a let. a CO et art. 11 al. 1 OBLF en retenant que «*le bailleur n'avait pas fourni cinq objets comparables comme exigé par la jurisprudence, de sorte qu'il a échoué à établir que les loyers de l'appartement restaient dans les limites des loyers usuels du quartier*».

5.1 Le loyer n'est en règle générale pas abusif s'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour établir les loyers usuels doivent se rapporter à des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1); n'entre toutefois pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleur domine le marché (al. 3). En règle générale, le juge doit disposer d'au moins cinq exemples comparatifs, à savoir cinq logements comparables situés dans des bâtiments différents ou appartenant à des propriétaires différents. Il appartient au bailleur qui augmente le loyer d'apporter ces éléments de

comparaison. Le juge doit effectuer des comparaisons concrètes et l'autorité doit indiquer exactement les critères sur lesquels elle s'est fondée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 du 9 février 2012 consid. 2).

D'une manière générale, ne peuvent être pris en compte dans le cadre de l'analyse des loyers comparatifs les loyers qui sont eux-mêmes abusifs du fait qu'ils n'ont pas été adaptés à la baisse des taux hypothécaires (ATF 127 III 411 consid. 5a, BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit, 2017, n° 13, ad. art. 269a CO, LACHAT/ STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 581).

Les exemples produits doivent être au moins de cinq (ATF 114 II 364) pour autant notamment qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble et n'appartiennent pas au même propriétaire (ATF 123 III 317).

Le fardeau de la preuve incombe à celui qui se prévaut des loyers comparatifs, soit en l'espèce le bailleur (art. 8 CC).

5.2 En l'espèce, comme il a été retenu ci-dessus sous considérant 3, trois des exemples comparatifs produits ont été écartés à bon droit par le Tribunal. A cela s'ajoute ce qui suit :

Appartements sis rue 5_____ [no.] _____

Les deux appartements produits à titre de comparaison comportent 3,5 pièces et non 4. Ils se situent au 1er étage et au 5ème étage et non au 4ème étage comme l'appartement litigieux. Ces deux appartements appartiennent au même propriétaire et leur état ne correspond pas à celui de l'appartement des intimés : l'état général du bâtiment est considéré comme bon et celui des appartements comme excellent. Par conséquent, ces deux appartements ne peuvent être retenus à titre de comparaison.

Appartement sis rue 6_____ [no.] _____

Cet appartement, quand bien même il se situe dans un bâtiment dont l'état général est qualifié de moyen, tout comme celui de l'appartement litigieux, possède des installations électriques récentes et son loyer a été fixé dernièrement en décembre 2017, le taux hypothécaire pris en considération étant de 3% à cette époque. Ainsi, cet appartement ne peut être utilisé à titre de comparaison.

C'est donc à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a considéré que le bailleur n'avait pas fourni cinq objets comparables comme exigé par la jurisprudence, de sorte qu'il échoue à établir que le loyer de l'appartement restait dans les limites des loyers usuels du quartier.

Pour ces raisons, le grief soulevé par l'appelant sera rejeté.

Le jugement attaqué sera confirmé, l'appelant ne contestant au surplus pas le jugement en ce qu'il retient une baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire.

6. 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 (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 12 juin 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/265/2020 rendu le 21 avril 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2958/2019.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Stéphane PENET et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	Maïté VALENTE

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 15'000 fr.