REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3178/2021 **ACJC/1106/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 SEPTEMBRE 2021

Entre

A_____ SA, c/o B_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 avril 2021, représentée par [la régie immobilière] C_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame D_____ et Monsieur E_____, domiciliés _____, intimés, comparant tous deux par Me Christophe BUCHWALDER, avocat, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.09.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/365/2021 du 22 avril 2021, reçu par les parties le 3 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête en évacuation et exécution directe intentée le 19 février 2021 par A_____ SA à l'encontre de D_____ et E_____, s'agissant de l'appartement de 3,5 pièces situé au 6ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, [code postal] Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte expédié le 7 mai 2021 à la Cour de justice, A_____ SA (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour déclare recevable la requête en évacuation pour défaut de paiement et en expulsion (directe) qu'elle a déposée le 19 février 2021 à l'encontre de D_____ et E_____, et, conséquemment, condamne ces derniers à lui restituer l'appartement de 3,5 pièces situé au 6ème étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ à [code postal] Genève, libre de leurs personnes, de tout tiers et de tout bien, en le laissant en bon état, ordonne leur évacuation et en tant que de besoin, ordonne à la force publique de procéder à l'exécution forcée du jugement.

Elle produit une pièce nouvelle, soit un extrait du Registre du commerce de la F_____ SA.

b. Dans leur réponse du 21 mai 2021, D_____ et E_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Ils ont produit des pièces nouvelles.

c. Dans sa réplique du 2 juin 2021, l'appelante a conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites par les intimés et produit une pièce nouvelle. Elle a persisté pour le surplus dans ses conclusions.

d. Par duplique du 9 juin 2021, les intimés ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont produit une pièce nouvelle.

e. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 9 juillet 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont conclu un contrat de bail à loyer du 3 juin 2015 portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces situé au 6ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, [code postal] Genève, à partir du 16 juillet 2015, pour

une durée de 1 an et 15 jours, renouvelable d'année en année, sauf résiliation dans un délai de trois mois avant l'échéance.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'168 fr. par mois, par avis du 26 juillet 2017.

L'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail indiquait que l'ancien locataire était F_____ SA, que le dernier loyer s'élevait à 2'160 fr. par mois
(y compris les charges) dès le 1er mai 2015. Les motifs de fixation étaient "CO 269a lettre a : Adaptation aux loyers usuels du quartier". Le nouveau loyer, charges comprises, était également de 2'160 fr. par mois.

F_____ SA est inscrite au registre du commerce de Genève depuis le _____ 2001. Elle a pour but "courtage et constructions immobilières, à l'exception de toutes opérations tombant sous le coup de la LFAIE; exploitation d'un wellness et d'un fitness club et d'un sauna; commerce et restauration".

b. Le 21 juillet 2020, le département du territoire, soit pour lui l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, a fixé à A_____ SA un délai pour faire part de ses observations et explications éventuelles concernant les travaux exécutés dans les combles de l'immeuble, susceptibles de constituer une infraction à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), ainsi que l'évolution nominative et financière de l'état locatif.

c. Par courrier du 1er octobre 2020, E_____ seul, sous la plume de son conseil, a informé la bailleresse que l'appartement souffrait d'un défaut grave (hauteur des velux du logement trop élevée qui, du fait de l'absence totale de vue, rendait l'appartement inhabitable) justifiant une réduction de loyer de 100% depuis le 16 juillet 2015. Il indiquait toutefois être d'accord, à bien plaire et sans obligation aucune, de verser un loyer mensuel de 500 fr. Son courrier tenait lieu de déclaration unilatérale de réduction de loyer. Pour le paiement des loyers d'octobre à décembre 2020 en 1'500 fr., il excipait d'ores et déjà compensation sur la base de sa prétention en réduction. Enfin, s'agissant de la fixation initiale du loyer, le locataire demandait notamment la preuve que celle-ci avait été analysée et approuvée par le département compétent, ainsi qu'une copie du bail précédent.

d. Faisant suite à un constat effectué sur place le 9 octobre 2020, le département du territoire, pour lui l'Office des autorisations de construire, a, par courrier du 16 octobre 2020, invité A_____ SA à se déterminer sur le changement d'affection des combles (administratif en logement), susceptible de constituer une infraction à l'art. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI).

e. Par courrier au locataire du 29 octobre 2020, la bailleresse a contesté que l'appartement soit affecté d'un quelconque défaut et relevé la mauvaise foi de celui-ci à faire valoir l'inhabilité du logement qu'il occupait paisiblement depuis cinq ans. Elle a contesté la nécessité d'une fixation étatique du loyer.

f. Par avis comminatoires du 12 novembre 2020, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'336 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de septembre, octobre et novembre 2020 et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

g. Le 21 décembre 2021, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête tendant à la constatation de la nullité du loyer initial et à la condamnation de la bailleresse à leur rembourser le loyer et les charges perçus d'un montant total de 133'421 fr. plus intérêts à 5% dès le 30 janvier 2018 (C/2_____/2020).

h. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 23 décembre 2020, résilié le bail pour le 31 janvier 2021.

i. Le 20 janvier 2021, les locataires ont contesté la résiliation par devant la Commission de conciliation (C/3_____/2021).

j. Par requête adressée au Tribunal le 19 février 2021, la bailleresse a conclu à l'évacuation des locataires, avec exécution directe du jugement d'évacuation.

Elle a relevé que la compensation et la demande de réduction avaient été formulées dans son courrier du 1er octobre 2020 au seul nom du locataire et étaient donc sans effet, en sus d'être infondées, faute d'avoir été requises en commun avec la colocataire (fille du locataire).

De surcroit, la compensation n'avait pas été invoquée durant le délai comminatoire mais préalablement à la mise en demeure.

Enfin, la contre-créance invoquée en compensation devait pouvoir être prouvée sans délai, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Par conséquent, les locataires ne pouvaient indiscutablement pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail notifiée.

k. Dans les causes C/2_____/2020 et C/3_____/2021, suite à l'échec de conciliation, l'autorisation de procéder a été délivrée aux locataires le 31 mars 2021.

l. Lors de l'audience du 22 avril 2021, la bailleresse a déclaré que l'arriéré était de

15'176 fr. et a persisté dans ses conclusions.

Les locataires ont déclaré que "tout ce qui a été demandé a été payé". Ils ont pour le surplus fait valoir que les combles avaient été aménagées sans autorisation de construire, le loyer fixé sans approbation par le département et que la société F_____ SA, "ancien locataire" de l'avis de fixation, n'existait pas et n'avait jamais existé. Par ailleurs, l'appartement n'était pas habitable, ce dont ils s'étaient plaints par courrier du 1er octobre 2020, en invoquant la compensation pour les loyers qui restaient en suspens. La requête en cas clair était donc irrecevable.

La bailleresse a précisé que F_____ SA était inscrite depuis 20 ans au Registre du commerce.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

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; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, au vu du montant du loyer mensuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits 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. Les parties ont produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

2.2 L'extrait du Registre du commerce produit par l'appelante est un fait notoire, qui ne doit être ni allégué, ni prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2) de sorte qu'il est recevable.

La recevabilité des pièces nouvelles produites par les intimés peut demeurer indécise, car leur prise en compte ne conduirait pas la Cour à retenir une autre solution aux termes du présent arrêt. Il en va de même de celle produite par l'appelante à l'appui de sa réplique.

3. Le Tribunal a retenu que la question de savoir si le loyer avait été valablement fixé était litigieuse, que l'avis de fixation ne saurait à lui seul suffire à conclure à la validité du loyer, les locataires ayant produit et invoqué de nombreuses pièces et arguments cohérents et importants. L'état de fait n'était donc pas clair et nécessitait une instruction plus complète des preuves, notamment en procédant à l'audition de témoins.

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le cas n'était pas clair. Elle soutient que l'avis de fixation initial du loyer est suffisant à prouver la validité du

loyer. Il n'y avait pas eu de changement d'affectation au sens de la LDTR, de sorte que le loyer n'avait pas à être approuvé. L'ancien locataire était une société qui existait depuis 20 ans. Les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies et le cas était clair.

Les intimés soutiennent que l'avis de fixation initial désigne un ancien locataire dont la raison sociale n'existe pas. Les locaux ne pouvaient être préalablement occupés comme logement, faute d'autorisation et d'approbation du loyer. Il n'y avait pas eu de bail précédent, lequel n'aurait été conclu que pour une période de deux mois.

3.1 **3.1.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

3.1.2 Le canton de Genève a fait usage de la faculté offerte par l'art. 270 al. 2 CO de rendre obligatoire, en cas de pénurie de logements, la formule officielle de fixation du loyer pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 207 LaCC). La mention de l'ancien loyer et la motivation contenues dans la formule officielle doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, de manière à ce qu'il puisse décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder. Il s'ensuit que, sous réserve d'un abus de droit, la sanction de l'absence de notification du loyer au moyen de la formule officielle, la notification au-delà des trente jours suivant la remise des locaux, l'absence ou l'insuffisance de la motivation, l'absence de signature manuscrite ou encore l'indication erronée, voire inexistante du précédent loyer entraîne la nullité partielle du bail limitée à la fixation du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2; 120 II 341 consid. 5d).

La notification viciée du loyer initial entraîne sa nullité. Le locataire peut alors faire fixer par le juge le "juste loyer". En cas de loyer initial nul, sous réserve d'abus manifeste de droit de sa part, le locataire n'est pas en demeure s'il ne s'acquitte pas du loyer prévu par le bail tant que le "juste loyer" n'a pas été fixé judiciairement (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p.493 et 494).

Le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 138 III 401 consid. 2.3.3; arrêts 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1, non publié in ATF 139 III 249, mais in Pra 2013 n° 113 p. 876; 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.2; 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 3.2; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3, résumé in JdT 2012 II p. 113).

Au titre de l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la jurisprudence a retenu, entre autre exemple, que le locataire qui soulève la nullité du loyer conclu pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit (ATF 137 III 547 consid. 2.3 p. 549; arrêt 4C_315/2000 du 5 février 2001 consid. 4c, in CdB 2001 p. 77, mentionné dans l'arrêt 4A_129/2011 déjà cité, consid. 2.3; cf. également ATF 138 III 401 consid. 2.4).

Les circonstances fondant l'abus de droit du locataire doivent être alléguées et prouvées par le bailleur (LACHAT, op. cit., p. 496).

3.1.3 Par transformation, on entend tous les travaux qui ont pour objet de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation ou la création de nouveaux logements, notamment dans les combles (art. 3 al. 1 let. a et b LDTR).

Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR (art. 9 al. 1 LDTR).

Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR).

Sous réserve de l'article 3, alinéa 4 LDTR, nul ne peut, sauf si une dérogation lui est accordée au sens de l'article 8, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'article 2, alinéa 1, occupé ou inoccupé (art. 7 LDTR).

Il n'y a pas de changement d'affectation au sens de la LDTR lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel sont affectés à l'habitation. (…) Le loyer ou le prix des locaux convertis en logement ne peut pas être contrôlé au sens de la loi. Est réservé l'éventuel contrôle existant déjà au sens d'une autre loi en matière d'immeubles subventionnés et se poursuivant aux conditions de celle-ci (art. 3 al. 4 LDTR).

Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (art. 1 let. b LC).

3.2 En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que la situation n'était pas claire.

En effet, il ressort des courriers des services du Département du territoire des 21 juillet 2020 et 16 octobre 2020 à l'appelante, que l'aménagement des combles en appartement (celui occupé par les intimés) pourrait avoir été effectué sans autorisation au sens de la LDTR ou de la LCI. La procédure administrative y relative est toujours pendante. En lien avec ce qui précède, la question de savoir si le montant du loyer était soumis ou non à autorisation est litigieuse et ne peut être immédiatement tranchée.

Il est ainsi vraisemblable que l'issue de la procédure administrative pourrait avoir une incidence sur la validité du loyer fixé dans l'avis initial, respectivement sur celle du bail lui-même.

S'agissant de l'ancien locataire, son identité ne fait aucun doute et une consultation attentive du Registre du commerce aurait permis aux intimés de la connaître. Cependant, le but de F_____ SA et la durée du bail précédent, à savoir deux mois, ne manquent pas de surprendre s'agissant entre autres de l'utilisation des locaux comme logement et nécessiteront des investigations, comme l'a justement relevé le Tribunal, afin de s'assurer de l'exactitude des allégations de l'appelante, contestée par les intimés. Ces éléments pourraient avoir une incidence sur la validité de l'avis de fixation initial du loyer.

S'il s'avérait à l'issue des différentes procédures pendantes (administrative et en fixation du loyer notamment) que l'avis initial était nul, la résiliation pour défaut

de paiement serait elle aussi remise en cause, les locataires ne pouvant se trouver en demeure.

L'appelante s'est limitée à alléguer que les intimés commettraient un abus de droit en faisant valoir la nullité du loyer, sans fournier d'éléments concrets à cet égard. Or, les éléments du dossier ne permettent pas de retenir de manière claire que tel serait le cas.

Les éléments qui précèdent suffisent à considérer que le cas n'est pas clair. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair n'étaient pas réunies et ont déclaré la requête irrecevable.

Compte tenu de ce qui précède il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par l'appelante contre le jugement entrepris, lequel sera ainsi confirmé.

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 (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 7 mai 2021 par A_____ SA contre le jugement JTBL/365/2021 rendu le 22 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3178/2021-7-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	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.