

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4525/2005

ACJC/745/2007

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 11 JUIN 2007**

Entre

**S\_\_\_\_\_**, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 novembre 2006, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

D'une part,

et

**Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_**, intimés, comparant par Me Catherine de PREUX, avocate, rue Gourgas 5, case postale 237, 1211 Genève 8, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

D'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

### **EN FAIT**

- A. Par jugement du 8 novembre 2006, communiqué aux parties par pli recommandé du même jour, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 24 janvier 2005, pour le 28 février 2005, par S\_\_\_\_\_ à Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_, portant sur l'appartement de 5 pièces au 13<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 24, rue xxxxxx, à Genève. Le Tribunal a en outre débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure est gratuite.

Ce jugement fait suite à une requête en annulation de congé déposée le 24 février 2005 par Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_ à l'encontre de S\_\_\_\_\_. A la suite de la résiliation par S\_\_\_\_\_, le 24 janvier 2005, du bail la liant à Monsieur C\_\_\_\_\_, portant sur l'appartement de 5 pièces au 13<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 24, rue xxxxxx, à Genève, Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_ contestaient ce congé, dont ils sollicitaient l'annulation.

Après avoir instruit la cause, le Tribunal a retenu que Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_ ont manqué à leur devoir de diligence, en laissant leur sous-locataire procéder à des travaux importants dans l'appartement, nonobstant l'opposition claire et réitérée de S\_\_\_\_\_. Toutefois, ces travaux, de grande qualité, n'ayant en rien modifié la destination de la chose louée et n'ayant ni touché ni altéré la structure de l'appartement, le maintien du bail ne peut être considéré comme devenu insupportable. Le congé donné n'était ainsi pas justifié et devait être annulé.

- B. Par acte déposé le 6 décembre 2006 au greffe de la Cour, S\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement, dont elle demande l'annulation, invitant la Cour à déclarer efficace et valable le congé signifié à Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_ le 24 janvier 2005 pour le 28 février 2005 et à débouter Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_ de toutes autres ou contraires conclusions.

Dans son acte d'appel, S\_\_\_\_\_ fait valoir que le congé donné est valable, la situation étant insupportable pour elle, non seulement en raison de l'ampleur des travaux réalisés contre sa volonté, mais aussi au vu des violations par Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_ et leur sous-locataire de leurs obligations légales, le lien de confiance étant ainsi totalement rompu. Elle expose en outre que, sous couvert de sous-location, Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_ ont en réalité transféré leur bail, la privant de son droit de choisir ses locataires, droit découlant du principe de la liberté contractuelle. En outre, Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_ ont motivé leur désir de procéder à une sous-location par une raison imaginaire, invoquant de prétendues obligations professionnelles alors qu'en réalité ils faisaient l'objet d'une procédure pénale, à laquelle ils cherchaient à se soustraire, de telle sorte que l'accord donné à la sous-location doit être considéré comme vicié, car entaché d'une erreur, voire d'un dol.

---

Dans leur mémoire de réponse, Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_ concluent au déboutement de l'appelante. Ils exposent que le jugement entrepris est fondé, qu'ils n'ont pas failli à leurs obligations et qu'ils n'ont pas causé de préjudice grave à l'objet loué. Ils relèvent que la poursuite du bail n'est pas insupportable et peut être imposée à S\_\_\_\_\_. Ils contestent par ailleurs à S\_\_\_\_\_ le droit d'invoquer un transfert déguisé du bail et un non respect des dispositions légales relatives à la sous-location, ces éléments n'ayant pas été invoqués en première instance, tout en relevant que, sur le fond, l'argumentation déployée pour la première fois en appel est infondée, les conditions de la sous-location étant pleinement réunies.

Un deuxième échange d'écritures par devant la Cour n'a pas apporté d'élément supplémentaire, chaque partie affinant l'argumentation déjà exposée.

**C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

**a.** Par contrat de bail du 10 octobre 1996, Monsieur C\_\_\_\_\_ a pris en location un appartement de 5 pièces, à destination de logement, au 13<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis au 24, rue xxxxxx, à Genève. Le bail conclu pour une durée indéterminée, dès le 1<sup>er</sup> octobre 1996 à 12 h., peut être résilié moyennant un délai de 3 mois pour la fin d'un mois, le 31 décembre excepté, une résiliation étant possible pour la première fois pour le 31 mars 1997. Le loyer annuel fixé à 46'800 fr., charges non comprises, a subi diverses modifications, pour être porté à 45'876 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2001. Monsieur C\_\_\_\_\_ s'engageait en outre à fournir une garantie de 11'700 fr.

**b.** Le 25 août 2004, Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_ ont conclu avec X\_\_\_\_\_, avocate au barreau de Genève, un contrat de sous-location portant sur l'appartement litigieux, pour une durée indéterminée, avec prise d'effet dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004. L'appartement était sous-loué à X\_\_\_\_\_ aux mêmes conditions financières que celles fixées par S\_\_\_\_\_.

**c.** Le contrat de sous-location a été adressé pour approbation à la régie gérant l'immeuble du 24, rue xxxxxx, le 25 août 2004. Le 31 août 2004, la régie a souhaité recevoir de X\_\_\_\_\_ une copie d'une pièce d'identité, une attestation de non-poursuite et une attestation de revenus, pour pouvoir approuver la sous-location, d'une part, et a indiqué que l'article 9 du contrat de sous-location, relatif aux conditions de résiliation, devait être modifié, pour prévoir un préavis de résiliation de trois mois pour la fin d'un mois, à l'exception du 31 décembre, d'autre part. Le 8 septembre 2004, Monsieur C\_\_\_\_\_ a été autorisé à sous-louer son appartement ainsi que les deux places de parc intérieures à X\_\_\_\_\_ dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, aux conditions précisées dans le courrier du 31 août 2004 précité.

**d.** Le 10 septembre 2004, X\_\_\_\_\_ a sollicité l'autorisation de procéder aux travaux qu'imposait selon elle l'état de vétusté important de l'appartement, soit la

réfection des salles de bains avec changement des sanitaires (bains, lavabo et cuvette WC), ainsi que la pose d'une nouvelle cuisine, sans exclure un remplacement du parquet par un parquet à lattes en bois précieux. Elle indiquait en outre faire procéder immédiatement à des travaux de papiers peints et peinture, pour lesquels elle considérait n'avoir aucunement besoin d'un accord. S\_\_\_\_\_ s'est opposée catégoriquement à la réalisation des travaux envisagés, ce dont aussi bien X\_\_\_\_\_ que Monsieur C\_\_\_\_\_ ont été informés, d'abord oralement par l'employée de la régie, puis par courriers des 14 et 16 septembre ainsi que le 11 octobre 2004.

e. Les travaux ont néanmoins été réalisés : tous les murs de l'appartement ont été refaits, les appareils sanitaires de la salle de bains ont été changés, le carrelage, le mobilier et les appareils de la cuisine ont été remplacés. Le coût de ces travaux, qui ont duré deux mois, s'est élevé à 80'000 fr. environ. Ils n'ont impliqué aucune modification de la structure de l'appartement, aucune paroi n'a été déplacée. Il n'a pas été fait état de plaintes de voisins ou autres occupants de l'immeuble, du fait de la réalisation de ces travaux.

f. Informée le 20 janvier 2005 de la réalisation de ces travaux, S\_\_\_\_\_ a résilié le 24 janvier 2005 le contrat de bail pour grave manquement au devoir de diligence, au sens de l'art. 257f al. 3 et 4 CO, avec effet au 28 février 2005.

g. Il ressort des enquêtes diligentées devant le Tribunal que S\_\_\_\_\_ a pour politique générale de rénover les appartements de façon simultanée. Depuis 4 ans, elle avait instruit la régie en charge de l'immeuble sis au 24, rue xxxxxx, de s'opposer aux demandes isolées de travaux.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

Le Tribunal a statué en premier ressort, s'agissant d'une procédure en annulation de congé fondée sur les art. 271 ss CO (art. 56P al. 2 LOJ; ACJ n° 67 du 10.03.1992 B. c/ M). Saisie d'un appel contre un jugement rendu en premier ressort, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen et revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (art. 291 LPC; ACJ n° 476 du 15.04.2002 A. M. SA c/ G.; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 445 LPC). Les mérites de la nouvelle argumentation de l'appelante, relative

---

au transfert de bail opéré sous couvert de sous-location, seront donc examinés par la Cour.

2. Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO).

Il répond du comportement de ses auxiliaires, au sens de l'art. 101 CO, dont le sous-locataire (ATF 123 III 124, 127 consid. 3 a). Au-delà de la réparation d'un éventuel dommage causé au bailleur, le locataire se voit donc imputer sans faute la violation de l'obligation de diligence qu'il assume pour le fait de ses auxiliaires. Ce terme englobe les proches qui vivent dans le ménage commun, les visiteurs, les sous-locataires, les clients commerciaux, les artisans et entrepreneurs etc., mais non pas les personnes qui ne sont pas autorisées à user de la chose louée (WESSNER, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux*, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 4, n° 7).

Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égard envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). La résiliation constitue une sorte de congé pour justes motifs (WESSNER, *op. cit.*, p. 18, n° 63). Il incombe au bailleur de prouver la violation par le locataire d'un devoir lié à l'obligation de diligence, qui rend le maintien du bail insupportable (WESSNER, *op. cit.*, p. 18, n° 65 et la jurisprudence citée). La résiliation anticipée présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur, indiquant l'obligation violée par le locataire, la persistance de la violation par le locataire de son devoir de diligence et le caractère insupportable pour le bailleur ou les autres locataires du maintien du contrat (ACJ n° 206 du 20.09.1993 P. c/ S.; WESSNER, *op. cit.*, p. 19 ss, n° 67 à 78). S'il apparaît, au vu des circonstances, qu'une mise en demeure est manifestement inutile, le bailleur peut toutefois s'en dispenser (ACJ n° 239 du 10.03.2003 SI X. c/ M.; LACHAT, *le nouveau droit du bail*, 2<sup>ème</sup> éd. 1992, p. 298; USPI, *Commentaire du bail à loyer*, n° 42 ad art. 257f CO). Le maintien du bail est réputé insupportable lorsque le locataire continue à manquer d'égards envers le voisinage (ATF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001). Le caractère insupportable de la poursuite de bail ne se détermine pas de façon abstraite, mais en équité (art. 4 CC), au regard des circonstances concrètes du cas (WESSNER, *op. cit.*, p. 20, n° 76; HIGI, *Zürcher Kommentar*, n. 59 ad art. 257f CO). Le comportement pacifique du locataire après son intervention devant les autorités judiciaires est sans portée sur la résiliation du bail (ACJ n° 1141 du 10.11.2004 L. c/ C.; SJ 1999 p. 26). Le bien-fondé de la résiliation doit en effet être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42). D'une manière générale, constitue un juste motif toute circonstance dont la survenance fait que la continuation du contrat ne peut plus

---

raisonnablement être exigée au regard du principe de la bonne foi (CHERPILLOD, *La fin des contrats de durée*, Cedidac, 1988, p. 132, n° 244). La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose que les principes de proportionnalité et de subsidiarité soient respectés (ACJ n° 119 du 13.02.2005 SI X. c/ W., K. et K; ATF 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1; 4C.118/2001 du 8 août 2001, consid. 1b) bb) ddd). Le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (ATF 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1; 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b) bb) bbb).

Il incombe donc en l'espèce à la bailleuse d'établir que le locataire peut se voir imputer une violation de ses obligations, d'une gravité telle qu'elle justifie un congé avec effet immédiat. A cet égard, la bailleuse invoque, en premier lieu, un transfert prohibé du bail, la sous-location annoncée étant une apparence de pure forme, en deuxième lieu, un vice de l'accord donné à la sous-location, et, en dernier lieu, la réalisation par la sous-locataire de travaux importants nonobstant l'interdiction formelle qui lui avait été signifiée.

**2.1** Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (art. 262 CO; art. 8 al. 1 contrat-cadre romand).

En l'occurrence, la bailleuse a formellement consenti à la sous-location, mais expose par devant la Cour avoir été induite en erreur sur les causes du départ du locataire, lequel avait invoqué des motifs professionnels alors qu'il entendait en réalité se soustraire à une procédure pénale, d'une part, et elle indique être en outre confrontée à une substitution de locataires, et non à une sous-location, compte tenu de la durée illimitée de celle-ci, d'autre part.

Le caractère inexact des motifs invoqués par le locataire pour expliquer son départ et justifier son souhait de sous-louer est dénué de pertinence, dès lors que ces motifs ne constituent ni n'influencent aucune des conditions d'application de l'art. 262 al. 1 et 2 CO. Le fait que le locataire s'éloigne pour faire carrière à l'étranger ou pour se soustraire à une procédure pénale est indifférent, s'agissant d'apprécier si les conditions d'une sous-location sont réunies, compte tenu en particulier du caractère indéfini et imprévisible de l'absence dans ces deux cas de figure. D'une manière toute générale, une erreur qui concerne les motifs d'un contrat n'est d'ailleurs pas essentielle (art. 24 al. 2 CO).

Pour la doctrine, la sous-location ne présente un avantage pour le locataire que si elle est conçue de manière temporaire (LACHAT, *La sous-location*, SJ 1992 470); la sous-location est à envisager lorsque le locataire n'entend renoncer que provisoirement à l'usage de la chose louée (LACHAT, *le nouveau droit du bail*, 2<sup>ème</sup> éd., p. 267, ch. 1.1). A défaut de caractère provisoire, le locataire doit faire

---

usage de l'art. 264 CO, dans la mesure où son intention est alors de se libérer des obligations du contrat. La sous-location n'a pas été créée pour permettre au locataire de conserver à demeure et pour une durée indéterminée la titularité d'un bail (ROLLINI, le caractère provisoire de la sous-location et les limites imposées en la matière au locataire, CdB 1995 p. 16). Le Tribunal fédéral a toutefois mis en doute l'idée que la sous-location ne serait admissible que si le sous-bailleur envisageait de reprendre un jour la chose pour lui-même. Il n'a cependant pas tranché expressément la question, considérant qu'en tous les cas, il suffit que le sous-bailleur n'ait pas perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues; le fait que la sous-location soit conclue pour une durée indéterminée ne constitue pas un inconvénient majeur pour le bailleur (ATF 4C.155/2000 du 30 août 2000, consid. 2 b; CdB 1995 p. 19 consid. 4c). La Cour considère également que le contrat de sous-location implique le désir du locataire principal de revenir vivre dans les locaux (ACJ n° 1134 du 12.11.2001 D. c/ M. F.).

En l'occurrence, le locataire indique être en mesure de revenir en tout temps en Suisse, la procédure pénale diligentée notamment à son encontre ayant été classée. Cela étant, le caractère indéterminé de la durée de sous-location ressort expressément du contrat de sous-location soumis à la bailleuse préalablement à et en vue de son approbation. La bailleuse savait donc, lorsqu'elle a autorisé la sous-location, que celle-ci pourrait être amenée à durer. Elle n'a posé aucune condition particulière en relation avec la durée de la sous-location et n'a en particulier pas souhaité qu'une limite temporelle soit posée. C'est ainsi en toute connaissance de cause que la bailleuse a accepté la sous-location litigieuse, d'une durée indéterminée. Elle ne saurait donc tirer argument du caractère indéterminé de la sous-location et des inconvénients qui en résulteraient.

**2.2** L'usage soigneux de la chose implique l'interdiction de procéder à des modifications sans le consentement écrit du bailleur (art. 260a CO; art. 7.1 contrat-cadre romand), le locataire devant préalablement lui soumettre les plans et projets de transformation (art. 7.1 contrat-cadre romand). Même une mesure d'amélioration est interdite sans l'accord du bailleur (ENGEL, Contrats de droit suisse, 2<sup>ème</sup> éd., p. 167). En cas d'infraction à la règle, le bailleur est en droit d'exiger la remise en état sans indemnité, éventuellement de mettre fin au bail de façon prématurée, au sens de l'art. 257f CO (WESSNER, op. cit., p. 13, n° 45 et la jurisprudence citée).

Le bail est un contrat de durée, qui peut être résilié avec effet ex nunc (MONOD, La résolution des contrats synallagmatiques parfaits, thèse, Lausanne, 1987, p. 94). Constitue un juste motif de résiliation toute circonstance dont la survenance fait que la continuation du contrat ne peut plus raisonnablement être exigée au regard du principe de la bonne foi. Si le législateur a choisi de se montrer plus restrictif dans l'admission de justes motifs dans les baux que dans le

contrat de travail, par exemple, c'est parce que les baux font l'objet d'une réglementation plus détaillée sur ce point, non parce qu'il y aurait lieu de limiter de façon générale la notion de justes motifs (CHERPILLOD, op. cit., p. 132, n° 144). La résiliation extraordinaire de l'art. 257f al 3 CO n'est rien d'autre qu'un cas de congé pour justes motifs (USPI, Commentaire du droit suisse du bail à loyer, 1992, p. 152, ch. 34).

En l'occurrence, la sous-locataire a procédé à des travaux d'un coût de 80'000 fr., qui ont duré deux mois, nonobstant l'interdiction claire qui lui avait été préalablement signifiée à réitérées reprises. Ces travaux ont fortement modifié l'état et l'apparence des locaux loués, dont la structure n'a toutefois pas été touchée, ni l'ordonnancement altéré. A l'évidence, le fait de procéder à des travaux de cette importance nonobstant l'opposition claire et réitérée de la bailleuse constitue une violation des obligations du locataire imposées par l'art. 257 f CO. Par son comportement, la sous-locataire a démontré qu'elle n'entendait aucunement tenir compte de l'opposition, pourtant claire, légitime et impérieuse, de la propriétaire de l'immeuble. La sous-locataire a agi comme si elle était propriétaire du logement, substituant sa propre appréciation à celle de la bailleuse, ne tenant aucun compte du fait que l'autorisation qu'elle avait sollicitée lui a été refusée. La sous-locataire a délibérément violé les obligations que la loi lui impose de respecter et dont elle n'ignore rien. Il résulte de ce comportement, dont le locataire répond, une rupture irrémédiable du lien de confiance entre les parties. De par son caractère synallagmatique et comme toute relation juridique s'inscrivant dans la durée, le contrat de bail suppose un équilibre entre les obligations à charge des parties et leur respect. La poursuite du contrat ne peut pas être imposée à la bailleuse, lorsque celle-ci est confrontée à un comportement démontrant l'absence de tout respect et de toute considération pour ses droits, sur un point aussi important que celui de travaux affectant l'objet loué.

En outre, sur le plan patrimonial, les travaux réalisés n'ont certes pas porté atteinte à la valeur de l'immeuble, compte tenu de leur qualité. En revanche, ils sont en contradiction avec la politique de gestion immobilière de la bailleuse, qui souhaite procéder à une rénovation simultanée des appartements. Une telle politique est de nature à favoriser un entretien rationnel de l'immeuble et, le cas échéant, une gestion plus efficace et économe des travaux; menée intelligemment, elle permet en outre d'éviter une disparité de la qualité des logements dans un même immeuble. Par ailleurs, la qualité même de l'appartement a été modifiée par l'ampleur et la qualité des travaux réalisés : de vétuste, il est devenu magnifique, alors que le choix de l'importance, dans leur ampleur et leur qualité, de travaux de rénovation incombe au bailleur et non au locataire, aussi longtemps que la chose reste conforme à l'usage pour lequel elle a été louée.

---

En prenant en compte l'ensemble des circonstances, la Cour considère par conséquent que la bailleresse était fondée à mettre un terme avec effet immédiat au bail, dont le maintien ne peut lui être imposé, compte tenu en particulier de la violation crasse des obligations que le locataire est tenu de respecter.

3. Vu l'issue de la procédure, un émolument d'appel sera mis à charge des intimés qui se sont opposés à l'admission de l'appel et qui succombent (art. 447 al. 2 LPC).
4. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse semble a priori s'élever à 11'469 fr., soit le montant du loyer dû jusqu'à la prochaine échéance ordinaire du bail, de trois mois pour la fin d'un mois.

\* \* \* \* \*

## PAR CES MOTIFS

### LA COUR :

#### **A la forme :**

Reçoit l'appel interjeté par S\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1532/2006 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 novembre 2006 en la cause C/4525/2005-2-B.

#### **Au fond :**

Annule le jugement entrepris.

Valide le congé donné le 24 janvier 2005, pour le 28 février 2005, par S\_\_\_\_\_ à Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_, portant sur l'appartement de 5 pièces au 13<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 24, rue xxxxxx, à Genève.

Condamne Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à l'État un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

#### **Siégeant :**

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Olivier LUTZ et Bertrand REICH, 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 4.*