REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5716/2021 **ACJC/1137/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 SEPTEMBRE 2021

Entre

A_____ SA, sise _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 mai 2021, comparant par Me Christian TAMISIER, avocat, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,
2) Madame C_____, domiciliée _____, autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.09.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/483/2021 du 27 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête en évacuation et en exécution directe intentée le 29 mars 2021 par A_____ SA à l'encontre de B_____ et C_____ s'agissant de l'appartement de 3 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis route 1_____ [no.] _____ à D_____ (ch. 1), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Le 11 juin 2021, A_____ SA a formé recours auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice contre le jugement du 27 mai 2021, reçu le 4 juin 2021, concluant à l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif et cela fait à la condamnation des locataires à libérer "de suite" l'appartement en cause, le cas échéant en autorisant la bailleresse à recourir à la force publique, avec suite de frais et dépens à la charge des locataires.

Elle a produit une pièce partiellement nouvelle, soit un courrier de l'ASLOCA du 27 avril 2021, dont la première page avait été produite en première instance par les locataires (pièce 2, bordereau du 11 juin 2021).

b. Dans sa réponse du 25 juin 2021, B_____ a conclu au rejet du recours.

C_____ n'a pour sa part pas répondu dans le délai qui lui avait été imparti pour ce faire.

c. Par avis du 28 juillet 2021 du greffe de la Chambre des baux et loyers, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents, tels qu'ils ressortent du dossier soumis à la Chambre des baux et loyers, se présentent comme suit :

a. Le 28 septembre 2006, E_____ en sa qualité de propriétaire de l'immeuble sis [no.] _____, route 1_____ à D_____ (Genève) d'une part et B_____ et C_____ en tant que locataires d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer prenant effet le 1er octobre 2006, portant sur l'appartement de 3 pièces, n. _____, situé au 3ème étage de l'immeuble en cause. Le loyer, provision pour charges de 100 fr. par mois comprise, a été fixé à 1'200 fr. par mois.

Dès le 1er octobre 2008, le loyer a été porté à 1'168 fr. par mois, la provision pour charges demeurant inchangée; dès cette date, le total mensuel dû par les locataires s'élevait par conséquent à 1'268 fr.

A une date indéterminée, l'immeuble est devenu propriété de la société A_____ SA.

b. Le 11 novembre 2020, la bailleresse a adressé aux deux locataires une mise en demeure de payer la somme de 1'262 fr. 40 dans un délai de 30 jours dès sa réception, sous peine de résiliation de leur contrat de bail. La mise en demeure précisait que les locataires étaient redevables "à ce jour", d'un montant de 1'262 fr. 40 (soit 1'168 fr., plus 100 fr. de provision pour charges, sous déduction de 5 fr. 60 d'acompte) pour la période allant du 1er au 30 novembre 2020.

c. Il ressort du suivi de La Poste (pièce 6 du bordereau produit par la bailleresse en première instance) que le pli (n. 2_____) destiné à B_____ a été retourné à l'expéditrice à l'échéance du délai de garde, soit le 21 novembre 2020.

d. Selon les indications non documentées fournies par la bailleresse, le pli du 11 novembre 2020 destiné à C_____ n'ayant pu lui être notifié, une nouvelle mise en demeure de payer la somme de 1'262 fr. 40 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de novembre 2020 lui a été adressée le 16 novembre 2020.

e. Selon le suivi de La Poste (pièce 8 bailleresse), le pli (n. 3_____) du 16 novembre 2020 destiné à C_____ a été retourné à l'expéditrice à l'échéance du délai de garde, soit le 25 novembre 2020.

f. Par avis comminatoires du 8 décembre 2020 adressés aux deux locataires, la bailleresse les a mis en demeure de payer dans un délai de 30 jours dès sa réception le montant de 1'268 fr., sous peine de résiliation de leur contrat de bail. La mise en demeure précisait que les locataires étaient redevables "à ce jour", d'un montant de 1'268 fr., correspondant au loyer et à la provision pour charges pour la période du 1er au 31 décembre 2020.

Les deux plis ont été retournés à l'expéditrice par La Poste à l'échéance du délai de garde (pièces 15 et 16 bailleresse).

g. Par avis officiels du 26 décembre 2020, la bailleresse a résilié le contrat de bail qui la liait à B_____ et à C_____ pour le 31 janvier 2021. L'avis mentionnait le fait que le congé était motivé par le non-paiement du loyer dû en dépit de la mise en demeure du 11 novembre 2020.

La même explication figurait dans le courrier qui accompagnait les avis officiels du 26 décembre 2020.

Les plis destinés aux deux locataires ont été retournés à l'expéditrice par La Poste à l'échéance du délai de garde.

h. Par requête de protection en cas clair fondée sur l'art. 257 CPC, formée le 29 mars 2021 devant le Tribunal des baux et loyers, A_____ SA a conclu à la condamnation de B_____ et C_____ à libérer sans délai l'appartement en cause, le cas échéant avec l'aide de la force publique. Subsidiairement, la bailleresse a

conclu à être autorisée à conclure au paiement des indemnités pour occupation illicite lors de l'audience de comparution personnelle en cas d'arriérés.

i. Les parties ont comparu devant le Tribunal des baux et loyers lors de l'audience du 27 mai 2021.

Le représentant de la bailleresse a indiqué que les locataires étaient désormais "à jour". Lorsque la mise en demeure du 8 décembre 2020 avait été notifiée, le loyer et la provision pour charges du mois de novembre 2020 n'avaient toujours pas été payés, ledit paiement n'étant intervenu que le 19 janvier 2021.

Le conseil des locataires a soutenu que le congé était inefficace, dans la mesure où il avait été notifié avant l'échéance du délai comminatoire de 30 jours imparti dans la mise en demeure du 8 décembre 2020. Pour le surplus, le conseil des locataires a précisé que B_____, qui vivait dans l'appartement avec son fils, C_____ n'y habitant pas, avait rencontré des difficultés financières à la suite du prononcé de la faillite de son entreprise, ainsi que des problèmes de santé. Depuis le mois de janvier 2021, il avait retrouvé un emploi salarié et son employeur payait directement son loyer. Il concluait à l'irrecevabilité du cas clair et subsidiairement à l'octroi d'un sursis humanitaire d'une année.

La représentante de la bailleresse a précisé pour sa part avoir déjà notifié des mises en demeure par le passé et avoir perdu confiance.

Il ressort des pièces produites par la bailleresse que des mises en demeure pour des arriérés de loyer avaient été notifiées aux locataires les 11 décembre 2019 (pour le loyer de décembre 2019) et 6 octobre 2020 (pour les loyers du 1er août au 31 octobre 2020).

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger.

D. **a.** Dans le jugement attaqué, le Tribunal des baux et loyers a retenu, en substance, que la mise en demeure du 8 décembre 2020, qui mentionnait que les locataires étaient redevables "à ce jour" d'un montant de 1'268 fr., ne faisait plus aucune référence aux loyer et charges du mois de novembre 2020 et impartissait un nouveau délai comminatoire, de sorte que les locataires pouvaient comprendre de ce courrier que le loyer et les charges du mois de novembre 2020 n'étaient plus en souffrance. En tout état, ils ne pouvaient reconnaître sans difficulté la dette à éteindre pour éviter la résiliation de leur contrat de bail. Par conséquent, les sommations adressées aux locataires ne satisfaisaient pas aux exigences de clarté et de précision de la doctrine et la jurisprudence. Dès lors, la situation juridique n'était pas claire, de sorte que l'une des conditions d'application de la procédure sommaire n'étant pas remplie, la requête devait être déclarée irrecevable.

b. Dans son acte de recours, A_____ SA a notamment fait grief au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir retenu que le libellé des mises en demeure du 11 novembre 2020 et du 8 décembre 2020 était suffisamment clair et précis. Par ailleurs, les locataires n'ayant pas retiré à La Poste les différents avis comminatoires et en particulier ceux du 8 décembre 2020, ils ne pouvaient avoir été induits en erreur par leur formulation. Enfin, la situation était limpide pour les locataires, ceux-ci ayant réglé les loyers dus pour les mois de novembre et décembre 2020 ainsi que pour janvier 2021 en date du 19 janvier 2021, soit hors délais comminatoires, par le versement d'un montant total de 3'804 fr.

c. Dans sa réponse du 25 juin 2021, B_____ a soutenu que la bailleresse n'avait pas allégué en première instance que les locataires n'avaient pas réceptionné la mise en demeure du 8 décembre 2020, de sorte qu'il s'agissait d'un fait nouveau irrecevable. Pour le surplus et en substance, B_____ a soutenu qu'il était réputé, ainsi que l'autre locataire, avoir reçu ladite mise en demeure à l'échéance du délai de garde de La Poste, de sorte que celle-ci avait été valablement notifiée. La résiliation du bail du 20 (recte : 26) décembre 2020 était intervenue moins de trente jours après cette notification, de sorte que c'était à juste titre que le Tribunal des baux et loyers avait considéré que la situation juridique ne pouvait être qualifiée de claire.

EN DROIT

1. 1.1

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). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a PC).

Dans un ATF 144 III 346, le Tribunal fédéral a précisé les règles sur le calcul de la valeur litigieuse en matière d'action en expulsion selon la procédure du cas clair en distinguant deux hypothèses : celle où seule l'expulsion est contestée et celle où la validité du congé est également contestée et doit être préalablement tranchée par le tribunal. Dans la première hypothèse, où la procédure en cas clair est limitée à la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond à la valeur locative de l'immeuble pour une durée de six mois. Dans la seconde hypothèse, où la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon

l'art. 271a al. 1 let e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans.

1.1.2 L'intitulé erroné d'un acte de recours – au sens large – est simplement rectifié, lorsque cet acte remplit les conditions de recevabilité du recours qui aurait dû être interjeté (ATF 134 III 379).

1.2 En l'espèce, les intimés ont soutenu devant le Tribunal des baux et loyers que le congé était inefficace, au motif qu'il avait été notifié avant l'échéance du délai comminatoire de 30 jours imparti dans la mise en demeure du 8 décembre 2020. Ainsi et dans la mesure où la résiliation des rapports de bail est contestée, l'application de la jurisprudence susmentionnée conduit à la prise en considération d'une valeur litigieuse correspondant au montant du loyer pendant trois ans, dès lors supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel apparaît ouverte.

L'acte intitulé "recours" formé par la bailleresse remplit les conditions de recevabilité de l'appel (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), de sorte qu'il est, quoiqu'il en soit, recevable. Par ailleurs et dans la mesure où seules des questions de droit sont litigieuses en l'espèce, le fait qu'il s'agisse d'un recours ou d'un appel est sans réelle portée pratique, la Cour examinant dans les deux cas la violation du droit (art. 310 et 320 CPC).

1.3 **1.3.1** En appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard; 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 CPC). Dans le cadre d'un recours, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

1.3.2 En l'espèce, la question de la recevabilité de la pièce partiellement nouvelle produite par l'appelante devant la Cour peut demeurer indécise, celle-ci étant sans aucune pertinence pour l'issue du litige.

Pour le surplus, l'appelante n'a certes pas allégué devant le Tribunal des baux et loyers que les mises en demeure du 8 décembre 2020 lui avaient été retournées, non réclamées, à l'échéance du délai de garde de La Poste. Ce fait ressort toutefois clairement des pièces qu'elle a versées à la procédure devant le premier juge, de sorte que ce dernier pouvait en tenir compte.

2. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir admis que les conditions de la protection des cas clairs étaient réunies en l'espèce.

2.1 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).

2.1.1 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 tribunal, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

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 éprouvée (ATF 144 III 462 consid. 3.1). En règle générale (cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 tribunal 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 références citées).

Si le tribunal parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

2.1.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une

prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*; 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

2.1.3 La sommation doit être claire et mentionner l'invitation à payer l'arriéré, d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois impayés), d'autre part. (…). La sommation indiquant une mensualité échue et aussi, par erreur, une mensualité qui ne l'est pas encore, reste valable pour le loyer échu, du moment que le locataire ne pouvait pas avoir de doute sur l'exigibilité et le bien-fondé de cette créance du bailleur. (…). Enfin, l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié. (…). Le locataire doit clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail, si le montant n'est pas payé à temps (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 874 et 875).

Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur. Si le locataire est absent lors du passage du facteur et que celui-ci dépose dans sa boîte aux lettres ou sa case postale un avis de retrait (invitation à retirer un envoi à un bureau de poste) indiquant le délai postal de garde, l'avis comminatoire est reçu au moment où le locataire retire effectivement le pli au guichet de la poste, ou le 7ème et dernier jour du délai de garde postal, si le locataire ne retire pas le pli dans ce délai (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit. p. 875).

Le congé donné le dernier jour du délai comminatoire est valable s'il est reçu ultérieurement; il faut et il suffit que le locataire ait disposé de la totalité du délai comminatoire pour payer son dû (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit. p. 878).

2.2 **2.2.1** Les locataires n'ont, à raison, pas contesté la validité de la notification des avis comminatoires des 11 novembre, 16 novembre (pour l'une des locataires) et 8 décembre 2020 à l'échéance du délai de garde de La Poste. Il y a ainsi lieu de considérer que la mise en demeure du 11 novembre 2020 a été notifiée à B_____ le 21 novembre 2020 et que celle du 16 novembre a été notifiée à C_____ le 25 novembre 2020.

Il n'est par ailleurs pas contesté qu'au moment de la notification de ces mises en demeure, les intimés ne s'étaient pas acquittés du loyer du mois de novembre 2020. Or, les avis comminatoires mentionnaient clairement le montant dû par les intimés, la période à laquelle correspondait l'arriéré, à savoir le mois de novembre 2020, l'invitation à s'acquitter du montant dû dans un délai de trente jours et le fait

qu'à défaut, le bail serait résilié. Il n'est pas davantage contesté que les intimés n'ont versé à l'appelante le loyer du mois de novembre 2020 que dans le courant du mois de janvier 2021, soit postérieurement au délai qui leur avait été imparti pour s'en acquitter. Il découle de ce qui précède que l'appelante était fondée à résilier le bail des intimés, ce qu'elle a fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. En effet, l'appelante a attendu l'échéance du délai comminatoire de trente jours pour notifier aux intimés les avis officiels de résiliation, celle-ci étant intervenue à l'échéance d'un délai de trente jours pour la fin d'un mois.

La notification par l'appelante aux intimés, le 8 décembre 2020, d'un deuxième avis comminatoire portant sur le loyer du mois de décembre 2020, n'est pas susceptible de remettre en cause la validité de la résiliation du bail notifiée par avis du 26 décembre 2020. La mise en demeure du 8 décembre 2020 mentionnait certes le fait que les intimés étaient redevables "à ce jour", d'un montant de 1'268 fr. correspondant au loyer et à la provision pour charges pour la période du 1er au 31 décembre 2020, sans mentionner l'arriéré qui subsistait pour le mois de novembre 2020. Toutefois et contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, les intimés n'ont pas pu être induits en erreur par le libellé de l'avis comminatoire du 8 décembre 2020, dans la mesure où ils ne pouvaient ignorer qu'ils ne s'étaient toujours pas acquittés du loyer et des charges dus pour le mois de novembre 2020. Le fait que les intimés aient versé, dans le courant du mois de janvier 2021, des loyers et charges dus pour les mois de novembre et décembre 2020 ainsi que pour le mois de janvier 2021 en atteste.

La situation juridique étant parfaitement claire, il y a lieu d'annuler le jugement attaqué et de condamner les intimés, qui ne sont plus au bénéfice d'aucun titre valable pour continuer d'occuper les lieux, à évacuer de leur personne et de leurs biens l'appartement en cause.

3. **3.1** Le Tribunal des baux et loyer exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 89 al. 2 LOJ).

3.2 La Cour n'étant pas compétente pour prononcer elle-même des mesures d'exécution, la cause sera renvoyée au Tribunal des baux et loyers afin qu'il statue sur les conclusions en exécution forcée prises par l'appelante et sur le sursis humanitaire sollicité par les intimés.

4. Conformément à 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 le recours interjeté par A_____ SA contre le jugement JTBL/483/2021 du 27 mai 2021 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5716/2021.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare recevable la requête en protection de cas clair formée le 29 mars 2021 par A_____ SA à l'encontre de B_____ et de C_____.

Condamne B_____ et C_____ à évacuer de leur personne et de leurs biens l'appartement de 3 pièces n. _____ situé au 3ème étage de l'immeuble sis [no.] _____, route 1_____ à D_____ (Genève).

Retourne pour le surplus la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Paola CAMPOMAGNANI, présidente; Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Paola CAMPOMAGNANI	Maïté VALENTE

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.