REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9089/2018 **ACJC/1179/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 SEPTEMBRE 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 décembre 2020, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1)B_____ SARL, sise _____,

2) Madame C_____ et Monsieur D_____, domiciliés _____,

3) Monsieur E_____, domicilié _____, intimés, comparant tous par Me Xavier-Romain RAHM, avocat, place d'Armes 19, 1227 Carouge (GE), en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/946/2019 (recte : JTBL/946/2020) du 15 décembre 2020 notifié aux parties le jour même, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____, demandeur, et B_____ SARL, D_____ et C_____ et E_____, défendeurs, de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 1er février 2021, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement. Il a conclu, principalement, à la confirmation du jugement en tant qu'il déboutait B_____ SARL, D_____ et C_____ et E_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) de leurs conclusions, et à son annulation en tant qu'il le déboutait de ses conclusions. Sur nouvelle décision, il a conclu à la condamnation des intimés, pris conjointement et solidairement entre eux, à lui payer les sommes de 35'000 fr. correspondant au montant des loyers impayés de septembre 2017 à janvier 2018, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2017, 10'322 fr. 10 au titre de travaux d'aménagement spécifiques effectués, avec intérêts à 5% l'an dès le 20 juillet 2020, et 565 fr. au titre des travaux effectués pour les changements de serrures, avec intérêts à 5% l'an dès le 16 août 2017.

Etait joint à l'appel un tirage du jugement entrepris, dont la première page de garde comporte un tampon de réception de l'Etude d'avocats mandatée par l'appelant du 17 décembre 2021.

b. Dans leur réponse à l'appel du 8 mars 2021, les intimés, soulevant un dépôt tardif de l'appel, ont conclu, préalablement, à la production de l'enveloppe, du pli recommandé et du suivi des envois de la Poste relatifs à la notification du jugement et s'en sont rapportés à l'appréciation de la Cour s'agissant de la recevabilité formelle de l'appel. Au fond, ils ont conclu à son rejet et à la confirmation du jugement.

c. Par réplique du 31 mars 2021, l'appelant a persisté dans ses précédents développements et conclusions.

Il a précisé que le Tribunal lui avait expédié le jugement entrepris par courrier recommandé de la Poste portant le numéro 1_____, qui avait été réceptionné par l'Etude de son conseil le 17 décembre 2020. Etait produite la copie du courrier comportant le numéro de recommandé et frappé du tampon de réception de l'Etude du 17 décembre 2020.

Le suivi de l'envoi recommandé de la Poste («Track and Trace») atteste que l'envoi a été distribué dans la boîte postale du destinataire le 17 décembre 2020.

d. Les intimés ont dupliqué le 28 avril 2021 et persisté dans leurs précédentes conclusions.

e. Le 29 avril 2021, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat daté du 15 décembre 2016, A_____, en qualité de bailleur, et B_____ SARL, D_____, C_____ et E_____, en tant que colocataires, ont conclu un contrat de bail commercial portant sur la location d'une surface d'environ 150 m^2 au rez-de-chaussée et au 1er étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 4_____, à Genève, en vue d'exploiter un magasin de vente de prêt-à-porter et d'accessoires.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de 5 ans prenant effet le 1er mars 2016 [recte : 2017] et venant à échéance le 1er mars 2021 avec une clause de reconduction tacite de 5 ans en 5 ans, sauf dénonciation donnée avec un préavis d'un an.

Le loyer a été fixé au montant annuel de 81'840 fr., plus 2'160 fr. d'acomptes de charges, payables par mois d'avance; le loyer est indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

Une clause particulière a été insérée au contrat prévoyant le dépôt, par F_____ SA (ci-après : la régie), d'une autorisation de construire en procédure accélérée (APA) auprès de l'Office des autorisations de construire du canton de Genève relative à la remise à l'état d'origine de la vitrine du rez-de-chaussée (suppression de la partie en granit et mise en place d'un vitrage en plein), et une condition «suspensive» : en cas de refus d'autorisation, le contrat devient automatiquement caduc.

b. Il résulte des discussions précontractuelles entre les parties, débutées au mois d'octobre 2016, que les locataires ont demandé et obtenu du bailleur que la vitrine au rez-de-chaussée, alors fermée sur sa moitié par un comptoir en marbre, soit remise en son état initial avec la pose d'un vitrage plein et que les parois intérieures de séparation et les comptoirs soient démolis.

Le 2 décembre 2016, G_____, chargé de superviser les travaux au sein de la régie, a confirmé un accord de principe sur les travaux demandés précisant que la modification de l'aspect extérieur de la façade constituait une transformation soumise à autorisation et dont les coûts allaient être chiffrés et soumis à l'aval du bailleur. L'enlèvement des cloisons intérieures et le remplacement des plaques du faux-plafond au rez-de-chaussée et au 1er étage ne présentaient pas de difficulté et pouvaient être réalisés en deux semaines malgré des travaux plus lourds au rez. Quant aux travaux en façade nécessitant le dépôt d'une APA, il y avait lieu de compter trois semaines; quatre à cinq semaines étaient nécessaires pour la

commande et la livraison de l'élément vitré en façade. L'entrée en vigueur du bail au 1er mars 2017 restait possible si ce dernier était signé rapidement.

c. La régie a mandaté le H_____ SA pour obtenir l'autorisation de construire et exécuter les travaux d'aménagement et de transformation de l'arcade et une demande d'autorisation de construire a été déposée le 23 décembre 2016 auprès de l'Office des autorisations de construire (OAC) inscrite sous numéro APA 2_____ et portant sur la transformation et rénovation de l'arcade, ainsi que la transformation et le remplacement de la vitrine.

L'APA a été renvoyée à la régie pour complément le 20 janvier 2017 au motif que la demande était incomplète, le dossier étant mal présenté et ne permettant pas son analyse. Il découle du préavis favorable remis par le Service des monuments et des sites le 9 janvier 2017 qu'un projet modifié était attendu prévoyant une nouvelle vitrine dans les mêmes caractéristiques et proportions que celle ancienne, située à gauche de la vitrine concernée, et que, dans un but d'une harmonisation des arcades de ce bâtiment, situé dans le plan de site du square Mont-Blanc et figurant comme «bâtiment maintenu», la modification de la vitrine de droite était souhaitée.

Une nouvelle demande d'APA a été déposée par la régie le 7 mars 2017, inscrite sous numéro APA 3_____, et a été délivrée le 1er juin 2017.

d. Le 7 mars 2017, les locataires ont sollicité de la régie, compte tenu de l'attente de la délivrance de l'autorisation de construire, le report du début effectif de la location et du paiement des loyers de l'arcade. Ils requéraient que le département comptable de la régie soit informé du report du début effectif de la location à une date ultérieure, à définir selon l'avancement des travaux et les autorisations à recevoir du département.

Par courriel de la régie du même jour, D_____ a reçu confirmation que le paiement des loyers ne serait exigé qu'à compter de l'entrée en jouissance des locaux.

e. Le 12 avril 2017, la régie s'est adressée à H_____ pour l'instruire de commander les baies vitrées sitôt l'APA obtenue, qui n'avait toujours pas été délivrée.

Il était demandé à H_____ de tout mettre en œuvre pour que l'arcade soit terminée le 1er juin 2017 pour permettre la relocation et de prendre contact avec les locataires pour la modification des aménagements intérieurs et la manutention du mobilier repris de l'ancien locataire et stockés sur place.

C_____ a été mise en copie de ce courriel.

f. Le 8 juin 2017, la régie a confirmé à H_____, avec copie à C_____, l'obtention de l'autorisation de construire le 1er juin 2017, ordonné la commande des vitrines sans attendre l'écoulement du délai de recours, et sollicité l'organisation d'une rencontre sur place avec les locataires pour organiser les travaux et le choix des matériaux.

g. Un rendez-vous de chantier s'est déroulé le 20 juin 2017 en présence des consorts C_____/D_____, de la régie et de H_____, dont le contenu a été résumé dans un courriel de la régie du 21 juin 2021 adressé à H_____ et C_____.

Les éléments principaux étaient les suivants : la pose des vitrines était prévue d'ici le 20 juillet 2017 et la relocation d'ici le 1er août 2017; le début des travaux par H_____ était fixé au 26 juin 2017; le locataire ayant repris le système de climatisation installé dans l'arcade, il devait prendre contact avec une entreprise pour procéder à la dépose des deux appareils de climatisation et permettre la dépose d'une cloison, puis à la remise en état du système. Le choix des matériaux du faux-plafond était fixé à une prochaine séance le 4 juillet 2017, date à laquelle tous les locaux devaient être vidés et débarrassés.

h. Un second rendez-vous de chantier a eu lieu le 7 juillet 2017 et un résumé de situation a été adressé par la régie à C_____ le 11 juillet 2017. Le planning des travaux avait été défini et la prise en charge des dépenses entre les locataires et le bailleur redéfinie comme suit :

- Travaux à charge du bailleur au rez-de-chaussée : assainissement des locaux (dépose des parois, agencement et comptoir de séparation); assainissement des installations électriques (dépose des canaux et remplacement par des gaines; mise en attente des installations électriques dans le faux-plafond pour raccordements aux luminaires fournis et posés par les locataires); piquage des sols et application d'un carrelage sur toute la surface; réparation des supports des faux-plafonds et pose de nouvelles plaques; application d'une fibre de verre contre les murs avec pose d'une peinture (dispersion, teinte au choix des locataires); remplacement de toutes les vitrines et de la porte d'entrée.

- Travaux à charge du bailleur au 1er étage : dépose et évacuation des parois de séparation; assainissement des installations électriques (dépose des canaux et remplacement par des gaines; mise en attente des installations électriques dans le faux-plafond pour raccordements aux luminaires fournis et posés par les locataires); réparation des supports des faux-plafonds et réutilisation des plaques du rez ; exécution d'un caisson pour cacher la tuyauterie et démontage du caisson de la cheminée; aucune exécution prévue au niveau des sols, actuellement en moquette, dont les revêtements sont à la charge des locataires.

- Travaux à charge des locataires : fourniture et pose des luminaires dans les faux-plafonds au rez et 1er étage; remise en état de l'installation de climatisation, laissée à bien plaire par l'ancien locataire, ou évacuation; toutes les modifications effectuées au niveau des faux-plafonds et des supports muraux en lien avec les installations électriques et la climatisation; fourniture et pose de revêtements de sol au 1er étage.

  Il était proposé aux locataires, la situation étant jugée plus claire qu'au mois de décembre 2016, d'établir un nouveau bail de 5 ans aux mêmes conditions, annulant le précédent bail du 15 décembre 2016, débutant le 1er août 2017 et s'achevant le 31 juillet 2022. La régie se déchargeait de toute responsabilité en cas de retard lié au fonctionnement de l'installation de climatisation dont le fonctionnement était incertain et les frais de réparation à charge des locataires.

  i. Par courriel adressé à C_____ le 13 juillet 2017, la régie a fait un bref point de situation sur les travaux en cours et rappelé aux locataires que H_____ attendait qu'ils communiquent à cette dernière le choix des carrelages ainsi que le type de revêtement de sol qu'ils prévoyaient au 1er étage.

  Etait transmise une offre de l'entreprise I_____ pour la remise en service provisoire de la climatisation, laissant aux locataires le choix de cette dépense ou de remplacer entièrement l'installation à leurs frais. La régie rappelait que tous travaux sur cette installation induisant du retard ne permettaient pas de reporter la prise d'effet du bail et le paiement des loyers fixés le 1er août 2017. Le nouveau bail était en préparation et serait prochainement soumis à leur signature.

  j. Les coûts totaux des travaux, devisés par H_____ le 2 août 2017, ont été arrêtés à 50'000 fr. et devaient être réglés à cette dernière en deux paiements de 25'000 fr. suite à des demandes d'acompte adressées à la régie en juillet et septembre 2017.

  Le devis, produit dans la procédure, comporte les annotations manuscrites suivantes de G_____ : *«Travaux demandés par les locataires : suppression des cloisons amovibles côté rue pour création d'un vaste espace ouvert, destiné à la présentation de vêtements* [ayant] *entraîné la réfection complète du faux-plafond - total HT 7'112.50» (...) Mêmes exigences des locataires au rez-de-chaussée : suppression de toutes les cloisons et réfection du faux-plafond - la réfection des sols n'a pas été comptabilisée - total HT 5'050.-» (...) «Travaux à charge locataires, selon leur demande, total HT 12'162.50, total TTC 13'135.50 arrêté à 13'000.-».*

  G_____ a indiqué lors de son audition qu'un montant de 13'000 fr. avait été mis à la charge des locataires, dès lors que la suppression des cloisons avait nécessité une reprise des faux-plafonds ainsi que le démontage de la climatisation. La

suppression des cloisons avait été prise en charge par le propriétaire mais pas les conséquences de cette suppression.

k. Par courriel du 19 juillet 2017 adressé à la régie, C_____ s'est plainte de la pression exercée sur elle pour la conclusion d'un nouveau bail prenant effet au 1er août 2017 et de la perte de confiance éprouvée à l'endroit de G_____; une prise d'effet au 1er septembre 2017 était jugée plus correcte, rappelant qu'elle n'était en rien responsable du délai écoulé pour obtenir l'autorisation de construire.

Dans sa réponse du 24 juillet 2017, la régie a renouvelé, en raison de la fin prochaine des travaux, la proposition de conclure un nouveau contrat de bail réactualisé, aux mêmes conditions que le précédent, prenant effet au 1er septembre 2017. Elle a en outre rappelé les termes du courriel du 11 juillet 2017 s'agissant de la répartition des dépenses entre locataires et bailleur consécutives aux travaux de rénovation des locaux, rajoutant accepter de prendre à sa charge l'enlèvement d'un coffre-fort, laissé sur place par les anciens locataires, ainsi que le remplacement ou la remise en état des faux-plafonds avec des plaques standard dans l'attente de l'exécution des travaux de climatisation qui restaient à charge des locataires.

l. Par courrier de leur conseil nouvellement constitué du 26 juillet 2017, les locataires ont rappelé que la régie avait donné l'assurance que l'entrée en vigueur du bail au 1er mars 2017 était possible en avançant une durée de 3 semaines pour obtenir l'autorisation de construire et un délai de 4 à 5 semaines pour la commande des vitrines. Cette échéance avait été repoussée au 1er juin 2017, puis au 1er août 2017. Or, les travaux n'étant toujours pas terminés et les délais annoncés jamais tenus, ils étaient empêchés de débuter leur activité commerciale et subissaient un dommage considérable. De ce fait, ils déclaraient se départir du contrat du 15 décembre 2016 avec effet immédiat.

Cette décision était motivée par les incessants dépassements de délai des travaux, la fixation prématurée d'une prise d'effet du bail le 1er mars 2017 alors même que le complément d'autorisation de construire n'avait pas encore été déposé, et la modification au détriment des locataires de la prise en charge des travaux convenue initialement entre les parties. La chose louée présentait des défauts entravant considérablement l'usage pour lequel elle était destinée, ce qui justifiait également la résolution du contrat.

m. Le 15 août 2017, le bailleur a fait intervenir l'entreprise de serrurerie CDS pour procéder à la dépose de quatre cylindres de portes au 1er étage et à la pose de deux nouveaux cylindres, intervention facturée le 16 août 2017 pour un montant de 565 fr.

n. Le 22 août 2017, le bailleur, assisté d'un conseil, a répondu que les locataires, à la suite de leur visite des locaux le 25 octobre 2016, avaient exprimé leur vif intérêt pour prendre les locaux en location et avaient requis l'exécution de divers

travaux telles que la modification de la vitrine en partie fermée et la suppression du comptoir à l'intérieur de l'arcade. Ces exigences avaient nécessité le dépôt d'une autorisation de construire, dans un premier temps refusée en raison de l'exigence des autorités de modifier l'ensemble des vitrines ce qui ne pouvait être prévu. La régie ne pouvait être tenue par les lenteurs administratives des autorités, qui avaient finalement autorisé les travaux le 1er juin 2017. Lors du rendez-vous de chantier du 20 juin 2017, les locataires n'avaient exprimé aucune volonté de renoncer aux locaux. Les travaux d'aménagement sollicités par les locataires, dont également la suppression des cloisons au rez et 1er étage, ainsi que la reprise par les locataires de l'ancienne climatisation défectueuse et les démarches effectuées pour installer un nouveau système avaient contribué à retarder la livraison des locaux, les faux-plafonds ne pouvant être refermés. Soucieuse de conserver de bonnes relations, la régie avait finalement accepté de reporter la prise d'effet du bail au 1er septembre 2017 et de prendre à sa charge l'enlèvement du coffre-fort. Pour l'ensemble de ces motifs, le bailleur ne se trouvait pas en demeure au sens des art. 107 à 109 CO et des art. 256 et 258 CO et le bail ne pouvait pas être considéré comme résolu.

o. Le 31 août 2017, les locataires ont persisté dans leur position. Ils ont précisé avoir appris par le courrier du 22 août 2017 que l'autorisation avait été refusée le 17 janvier 2017 et qu'une seconde demande avait été déposée sept semaines plus tard, postérieurement à la date d'entrée des locaux. Ainsi, outre le fait que le contrat avait été résolu, il était également caduc du fait du premier refus d'autorisation en janvier 2017. En outre, les travaux sollicités avaient été discutés de longue date, avant même la signature du bail. C_____ n'avait jamais indiqué à la régie qu'elle souhaitait voir le bail entrer en vigueur le 1er septembre 2017; les locataires ayant été mis devant le fait accompli, cette date avait été proposée sous la pression de la régie. Enfin, ils informaient la régie ne plus être en possession d'une clé des locaux depuis le changement des cylindres, ce qui les empêchait de récupérer les meubles stockés au 1er étage, sollicitant de pouvoir mandater rapidement une entreprise de déménagement.

p. Par courrier du 6 septembre 2017, le bailleur a indiqué aux locataires que le bail était valable; la régie tenait à sa disposition les clés des locaux qui pouvaient y être récupérées et demeurait disponible pour établir un état des lieux d'entrée. Si les locataires devaient renoncer à prendre possession des locaux, ils demeuraient tenus au paiement du loyer et des frais d'aménagement des locaux.

q. Le 1er décembre 2017, le bailleur a mis en demeure les locataires de régler, dans les 20 jours, les loyers et charges des mois de septembre à novembre 2017 représentant les sommes de 21'000 fr., 10'887 fr. 10 au titre des frais d'aménagement des locaux (suppression des cloisons amovibles et réfection des faux-plafonds) et 565 fr. au titre des frais de serrurier engagés.

r. Le 24 janvier 2018, l'entreprise de déménagement J_____ SARL, mandatée par les locataires, a procédé au débarras des locaux de la rue 4_____ [no.] _____ et à la mise en garde-meubles du matériel débarrassé ; les coûts se sont élevés à 1'062 fr. 85. L'intervention et le montant de la facture ont été confirmés par K_____, déménageur auprès de J_____ SARL, lors de son audition par le Tribunal.

s. Les locaux ont été remis en location à L_____ SA à compter du 1er février 2018, moyennant un loyer annuel de 84'000 fr., plus 2'400 fr. de provisions pour charges.

Les clauses complémentaires de ce bail prévoient que les frais de préparation, de fourniture et de pose des revêtements de sol au rez-de-chaussée et au 1er étage étaient à la charge des locataires; en contrepartie, ces derniers se voyaient attribuer une participation forfaitaire aux travaux de 14'000 fr.

t. Par requête déposée le 19 avril 2018 auprès de la Commission de conciliation, le bailleur a agi en paiement contre les locataires. A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 20 juin 2018, le bailleur a saisi le Tribunal le 20 août 2018. Il concluait à ce que les locataires soient condamnés à lui verser la somme de 35'000 fr. pour les loyers impayés de septembre 2017 à janvier 2018, plus intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2017 et de 10'887 fr. 10 au titre des aménagements spécifiques effectués dans les locaux.

En substance, le bailleur estimait que le congé notifié par les locataires le 26 juillet 2017, avec effet rétroactif au 15 décembre 2016, ne remplissait pas les conditions du congé pour justes motifs, prévu à l'art. 266g CO; au jour du congé, les travaux dans les locaux étaient en voie d'être terminés et une prise de possession était prévue le 1er août 2017; les locataires avaient assisté à des rendez-vous de chantier peu avant le congé et confirmé leur intention de prendre possession des locaux.

En refusant de prendre possession des locaux, les locataires avaient rendu la continuation du bail impossible, ce qui justifiait l'allocation d'une indemnité au sens des art. 97 CO ou 266g al. 2 CO. La résiliation unilatérale et abrupte du bail permettait au bailleur de réclamer le paiement des loyers jusqu'à l'échéance du bail.

Si le présent cas devait être traité sous l'angle de la restitution anticipée au sens de l'art. 264 CO, le bailleur était également en droit de réclamer le paiement du loyer jusqu'à la prochaine échéance du bail. Il avait rempli son devoir de diminuer le dommage en recherchant un nouveau locataire, ce qui avait abouti à la conclusion d'un nouveau bail à compter du 1er février 2018. Il revenait ainsi aux locataires de payer les loyers pour la période de septembre 2017 à janvier 2018. De plus, ces derniers étaient également redevables du remboursement des travaux exécutés à

leur demande et financés en toute bonne foi par le bailleur, soit un montant de 10'887 fr. 10.

u. Dans leur réponse et demande reconventionnelle du 14 décembre 2018, les locataires ont conclu, sur demande principale, au rejet des conclusions condamnatoires du bailleur et, sur demande reconventionnelle, à la condamnation de ce dernier au paiement de la somme de 112'362 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 26 juillet 2017.

Ont été produites à l'appui de leurs conclusions des photographies des locaux prises le 24 janvier 2018 sur lesquelles les travaux apparaissent non finis, le carrelage n'étant pas posé, des fils pendant du plafond, les faux-plafonds n'étant pas terminés et les sols au 1er étage recouverts d'une moquette usagée et rapiécée, certaines plaques de moquette étant décollées et coupées à l'emplacement des anciennes cloisons. Ils allèguent qu'il avait été convenu entre les parties que les travaux de rénovation et de modification de la chose louée incombaient exclusivement au bailleur.

Ils ont soutenu que le bail du 15 décembre 2017 était soit caduc depuis le 20 janvier 2017 et le refus de la première demande d'autorisation de construire, soit résolu le 26 juillet 2017 en application des art. 256 et 258 CO; un terme fixe d'entrée en jouissance avait été fixé au 1er mars 2017 et n'avait pas été respecté par le bailleur, ce qui dispensait les locataires de fixer un délai d'exécution au sens de l'art. 108 CO. Les locaux étant au surplus impropres à la location le 24 janvier 2018, aucun loyer ne pouvait leur être réclamé.

Quant au dommage réclamé par le bailleur et fondé sur l'art. 266g al. 2 CO, il y avait lieu de tenir compte de l'ensemble des circonstances, soit notamment le fait que les locaux étaient impropres à la location fin janvier 2018 encore, que la relocation des locaux avait été effectuée à des conditions plus favorables dès le 1er février 2018, que des éléments avaient été dissimulés par la régie aux locataires durant la phase de délivrance des autorisations de construire et que les travaux effectués par le bailleur - dont le coût de 50'000 fr. était contesté faute de production d'une facture en bonne et due forme – auraient en toute hypothèse dus être exécutés à charge du bailleur pour les besoins de la nouvelle location. L'équité commandait qu'ils soient dispensés de toute responsabilité et exonéré de tout paiement en faveur du bailleur.

Le dommage réclamé à titre reconventionnel correspondait à la marge brute qui n'avait pu être réalisée en raison de l'impossibilité d'exploiter les locaux et aux frais de déménagement du matériel qui y était stocké.

v. Par réplique et réponse à la demande reconventionnelle du 4 février 2019, le bailleur a persisté dans ses conclusions sur demande principale et a conclu, sur

demande reconventionnelle, au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

Il a précisé que la condition de la demeure de l'art. 107 al. 1 CO n'était pas réalisée : le bailleur avait offert de livrer la chose à la date souhaitée par les locataires, soit le 1er septembre 2017 et ces derniers avaient refusé toute entrée en possession des locaux.

w. Lors de l'audience du 28 juin 2019, C_____ a déclaré qu'entre l'année de constitution de la société en 2008 et le jour de l'audience, la société n'avait jamais eu d'activité, car les associés attendaient de trouver des locaux et, une fois le bail résolu, ils n'avaient pas trouvé de nouvelle arcade. Ils avaient reçu la clé des locaux le jour de la signature du bail et l'avaient conservée jusqu'à ce que la régie change les cylindres, en juillet 2017, ce dont ils n'avaient pas été informés. Ils avaient résilié le contrat car il n'y avait toujours pas de réponse au sujet de l'autorisation de construire, ils ne pouvaient toujours pas ouvrir et n'étaient pas tenus informés de l'évolution de la situation et la régie voulait mettre certains travaux à leur charge. La perte de confiance était survenue en juillet 2017 : la régie leur mettait la pression pour prendre une partie des travaux d'aménagement à leur charge, notamment les frais d'enlèvement d'un coffre-fort jadis utilisé par la précédente banque, ce qui n'avait jamais été prévu; des assurances avaient été données par G_____ quant à une ouverture des locaux le 1er mars 2017 qui avait été reportée à plusieurs reprises. En janvier 2018, elle était retournée dans l'arcade pour déménager du mobilier. Cette dernière était toujours en travaux et des photographies avaient été prises : les escaliers restaient à faire, des fils pendaient du plafond et une entreprise travaillait sur place; l'aménagement de la banque et le coffre-fort avaient en revanche été enlevés. Depuis janvier 2018, ils n'avaient pas d'autres locaux et la société n'avait jamais eu d'activité faute de locaux; les cinq ou six propositions de locaux de la part de la Ville de Genève ne convenaient pas en raison de leur situation. Au moment de l'envoi de son courriel du 19 juillet 2017 à la régie, elle a expliqué qu'elle ne souhaitait pas ouvrir le 1er septembre 2017 dès lors que la régie insistait pour fixer l'ouverture le 1er août 2017. Elle cherchait à gagner du temps en proposant la date du 1er septembre 2017.

Cinq témoins ont été entendus lors des audiences des 28 juin et 15 novembre 2019 et 13 mars 2020.

G_____, chargé de superviser les travaux dans l'arcade pour le compte de la régie, a déclaré que les locataires souhaitaient rétablir une vitrine entière, supprimer un comptoir à l'étage ainsi que deux bureaux pour faire un espace ouvert de présentation, travaux que le bailleur était d'accord de prendre à sa charge. L'ancien locataire était disposé à céder gratuitement aux locataires le contenu des locaux et le témoin les avait alors informés que le bailleur n'intervenait pas dans leurs négociations. Selon le témoin, le coffre-fort et la climatisation faisaient partie du contenu cédé par le précédent locataire, ce qui

avait constitué un problème puisque cette dernière installation n'était plus conforme et les travaux pour la réviser et la contrôler avaient nécessité de démonter une grande partie des faux-plafonds, travaux qui n'étaient pas prévus dans la remise en état.

Il avait informé les locataires que les travaux envisagés étaient soumis à autorisation puisqu'il s'agissait d'une modification de façade d'un bâtiment classé ou protégé et a contesté leur avoir dit que tout serait réglé en un mois, compte tenu du délai minimum pour l'obtention de l'autorisation et du délai de recours. La vitrine de droite avait dû être modifiée à l'identique de celle de gauche pour répondre aux exigences des autorités; ces modifications demandées par le département et la Commission des monuments, de la nature et des sites avaient abouti à un avis négatif, ce qui avait nécessité de refaire l'étude. L'entrée dans les locaux au 1er mars 2017 était l'option la plus favorable, soit avec l'obtention immédiate de l'autorisation et l'absence de délai pour la commande des vitrines. Il avait régulièrement tenu C_____ informée de l'évolution du dossier.

Les locataires n'avaient jamais contesté la répartition des coûts présentée dans les courriels échangés en juin et juillet 2017. Les travaux étaient terminés au 1er septembre 2017. Il avait suspendu l'exécution des travaux début août 2017 alors que 90% des travaux étaient terminés et qu'il ne restait plus que la peinture des bureaux arrière, les revêtements de sol au 1er étage et au rez-de-chaussée, les locataires devant choisir le carrelage. Ces travaux avaient été terminés bien après, au moment de la signature du bail suivant, par le nouveau locataire qui avait été rétribué par le bailleur pour le faire vu qu'il était prévu que celui-ci prenne les travaux à sa charge. La climatisation n'était pas utilisée par le nouveau locataire mais elle n'avait pas été démontée pour éviter de nouveaux frais.

M_____, directrice auprès de la régie depuis le mois de juillet 2017, a déclaré ne pas avoir participé aux négociations, ni aux séances concernant les travaux. Après avoir reçu rapport de la situation de G_____, elle avait estimé que les motifs du congé donné le 24 juillet 2017 n'étaient pas fondés, C_____ ayant confirmé son intention d'intégrer les locaux au 1er septembre 2017, ce qui avait été accepté par le propriétaire. Ces derniers ne pouvaient être reloués en l'état : il manquait quelques aménagements laissés en suspens, tels que les revêtements de sol au rez-de-chaussée à exécuter au choix du repreneur.

N_____, cosignataire du bail pour le compte de L_____ SA de laquelle il a été licencié en avril 2019, avait visité à une reprise les locaux : ceux-ci étaient dans un état assez délabré et des travaux étaient forcément nécessaires pour y débuter une activité d'agence immobilière de luxe; des problèmes d'électricité étaient survenus à l'entrée; les sols étaient bruts de béton, tant au rez-de-chaussée qu'au 1er étage ce qui avait dû être refait, tout comme le sol et les murs des toilettes ainsi que le vernis de tout l'escalier qui était sale. Des traces d'humidité avaient dû être supprimées, interventions qui avaient été prises en charge par la régie, qui avait

également rafraîchi les murs. Les travaux, depuis l'entrée dans les locaux, avaient duré bien trois mois.

x. Dans leurs plaidoiries écrites des 5 et 20 mai 2020, les parties ont toutes deux persisté dans leurs précédents développements et conclusions.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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).

1.2 En l'espèce, l'appelant a conclu, tant dans ses dernières conclusions prises devant le Tribunal que dans le cadre de l'appel, à la condamnation des intimés au paiement des sommes cumulées de 45'887 fr. 10.

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

1.3 Les intimés ont soulevé la tardiveté du dépôt de l'appel, dont la recevabilité apparaissait incertaine dès lors qu'en page 2 de l'appel, la décision dont est appel n'était pas clairement identifiable et faisait référence à une autre décision que le JTBL/946/2019 (recte : JTBL/946/2020). En outre, les intimés ayant reçu notification de l'appel le 16 décembre 2020, la réception du jugement entrepris le 17 décembre 2020 par l'appelant ne pouvait être vérifiée.

Il résulte toutefois du suivi de l'envoi recommandé de la Poste contenant le jugement querellé - dont le numéro a été communiqué dans la réplique de l'appelant - que celui-ci a été expédié par le Tribunal le 15 décembre 2020 et notifié au domicile élu du conseil de l'appelant le 17 décembre 2020. Quant à l'erreur de dénomination du jugement, en page 2 de l'appel, il s'agit d'une erreur de plume qui n'entache en rien la recevabilité de l'appel. Toute confusion avec une autre décision apparaît exclue dès lors qu'en page de garde et dans le libellé des conclusions, la référence correcte de la décision attaquée est mentionnée.

Compte tenu de la suspension des délais du 18 décembre 2020 au 2 janvier 2021 inclus (cf. art. 145 al. 1 let c CPC), le délai d'appel est venu à échéance le

1er février 2021. 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. Le jugement entrepris n'a pas été remis en cause, tant par l'appelant que par les intimés, qui ont renoncé à déposer un appel joint, en tant qu'il retient que la condition particulière du bail rendant ce dernier caduc en cas de refus de l'autorisation de construire déposée par la régie, n'était pas réalisée.

Le Tribunal a également dénié aux intimés le droit de résoudre le contrat en application de l'art. 258 CO, ce qui n'est pas contesté devant la Cour.

Les intimés ne formulent aucun grief à l'encontre du raisonnement du Tribunal, tout comme l'appelant d'ailleurs. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

Partant, demeurent ainsi seules litigieuses, dans le cadre de l'appel, les conséquences financières attachées à la restitution anticipée réalisée par les intimés en application de l'art. 264 CO. Comme l'a retenu le Tribunal, lorsqu'une résiliation immédiate signifiée par le locataire est nulle, faute de remplir les conditions légales, et que le locataire restitue néanmoins la chose louée, l'on se trouve dans l'hypothèse de la restitution anticipée visée par l'art. 264 CO. La soumission du présent cas au régime des dispositions traitant de la restitution anticipée n'est pas remise en cause par les parties dans le cadre du présent appel.

C'est donc à l'aune de cette disposition uniquement que les griefs invoqués par l'appelant seront examinés ci-après, les intimés ayant déclaré faire entièrement leurs les développements du Tribunal à ce propos.

3. Dans un premier grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 264 al. 3 let. a, 259a et 259d CO en retenant que les intimés pouvaient être au bénéfice d'une réduction du loyer de 100% du mois de septembre 2017 à janvier 2018 et, partant, que ces derniers ne seraient aucunement redevables desdits loyers.

3.1 En application de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit

s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO).

En cas de restitution anticipée et comme l'exige l'art. 264 al. 3 CO, le bailleur doit admettre que soient imputés sur le loyer la valeur des impenses qu'il a pu épargner (let. a) ainsi que les profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (let. b).

Conformément au principe général énoncé par l'art. 44 CO, applicable par analogie aux effets de la faute contractuelle (art. 99 al. 3 CO), la partie lésée doit s'efforcer de réduire son dommage, ce qu'exprime l'art. 264 al. 3 CO. A cet effet, il appartient au bailleur de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer de trouver un locataire de remplacement. Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe «pacta sunt servanda», c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe «intentionnellement», utilisé à dessein par le législateur, indique du reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur (ATF 117 II 156 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4C_171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1; ACJC/62/2020 du 20 janvier 2020 consid. 3.1.2).

L'art. 264 al. 3 let. b CO enjoint au bailleur de faire tout son possible pour louer à nouveau les lieux. Le principe de la bonne foi exige qu'il ne s'enrichisse pas aux dépens du locataire, lequel doit payer la contreprestation sans utiliser la chose (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 27 ad art. 264 CO). Si le bailleur profite du fait que le logement est vide pour faire des travaux de remise en état (et que la chose ne présente pas de défauts imputables au locataire ou alors qui lui sont seulement partiellement imputables), le loyer n'est pas dû puisque les locaux auraient de toute façon été inutilisables et que le locataire n'aurait pas eu à payer le loyer (op.cit., n. 29 ad art. 264 CO; dans le même sens, BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET/CARRON/MONTINI, 2ème éd., 2017, n. 108 ad art. 264 CO; LACHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, n. 5.6.2 p. 817; CdB 1999/3 p. 94 et ss : la Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg a retenu que le bailleur qui entreprend des travaux de rénovation de locaux restitués doit renoncer à en réclamer le loyer; TERRAPON, Transfert de bail et restitution anticipée de la chose louée in 17ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, n. 72).

Seules des omissions intentionnelles et graves peuvent justifier une diminution de loyer auquel le bailleur a normalement droit (BISE/PLANAS, op.cit., n. 81 ad art. 264 CO; ACJC/535/2019 du 15 avril 2019 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, l'appelant estime qu'une possible demande en réduction de loyer ne pouvait être qualifiée d'impenses qu'il aurait pu épargner au sens de l'art. 264 al. 3 CO dès lors que dite réduction ne constitue pas un coût variable lié à l'utilisation de la chose louée. Or, il n'est pas question ici d'impenses épargnées à proprement parler mais de profits que l'appelant a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé : entre dans cette catégorie le cas du bailleur qui profite du fait que le logement est vide pour faire des travaux de remise en état (et que la chose ne présente pas de défauts imputables au locataire); le loyer n'est alors pas dû puisque les locaux auraient de toute façon été inutilisables et que le locataire n'aurait pas eu à payer le loyer. Il n'y a dès lors pas lieu de traiter la présente espèce de manière différente : en omettant fautivement et intentionnellement de remettre des locaux exempts de défaut, l'appelant tirerait en effet un profit en obtenant des intimés le paiement d'un loyer alors que l'objet remis à bail était inutilisable en raison de travaux que l'appelant s'était engagé à réaliser à ses frais et qui n'étaient pas terminés au jour où les intimés ont exprimé se départir du contrat à la fin du mois de juillet 2017, décision finalement traitée comme une restitution anticipée. L'appelant a alors repris la maîtrise des locaux en procédant au changement des cylindres le 15 août 2017, ce qui lui a permis de mener des démarches de relocation, de procéder à des travaux - la présence d'une entreprise qui travaillait a été constatée par C_____ lors de son passage pour récupérer du mobilier en janvier 2018 - et de conclure un bail avec un nouveau locataire à compter du 1er février 2018.

L'argumentation des premiers juges les ayant conduits à retenir que les locaux étaient inutilisables pendant la période de septembre 2017 à fin janvier 2018 est en outre convaincante. A juste titre le Tribunal s'est distancié des déclarations du témoin G_____ selon lequel les travaux étaient terminés à 90% à la fin juillet 2017 et que seuls restaient à exécuter des travaux de finition. Tel n'était à l'évidence pas le cas, ce qui résulte des photographies prises le 24 janvier 2018 : les locaux y apparaissent non finis, le carrelage n'étant pas posé, des fils pendant du plafond, les faux-plafonds n'étant pas terminés et les sols au 1er étage recouverts d'une moquette usagée et rapiécée, certaines plaques de moquette étant décollées et coupées à l'emplacement des anciennes cloisons. De l'aveu du témoin M_____, directrice de la régie, les locaux ne pouvaient être reloués en l'état : il manquait quelques aménagements laissés en suspens, tels que les revêtements de sol au rez-de-chaussée. Quant au témoin N_____, il a déclaré que trois mois de travaux avaient été nécessaires depuis la signature du bail effectif au 1er février 2018 pour terminer les locaux, qualifiant l'état de ces derniers d'assez délabré et impropre pour débuter une activité d'agence immobilière de luxe, relevant des problèmes d'électricité, des sols bruts de béton, tant au rez-de-chaussée qu'au 1er étage ce qui avait dû être refait, tout comme le sol et les murs des toilettes ainsi que la pose de vernis de tout l'escalier qui était sale. Les enquêtes ont ainsi établi que les locaux présentaient de défauts graves au point de les rendre inutilisables et

impropres à une exploitation conforme à l'usage convenu d'un magasin de vente de prêt-à-porter. Enfin, l'appelant n'est pas parvenu à démontrer l'existence d'un accord quant à la prise en charge, même partielle, du coût et de l'exécution des travaux par les intimés, qui ont contesté ce point dès l'origine de la procédure.

C'est à bon droit que le Tribunal a retenu qu'aucun loyer ne pouvait être réclamé aux intimés pour la période de septembre 2017 à janvier 2018. La grave omission de l'appelant dans l'exécution des travaux de rénovation et d'aménagement des locaux - dont il a échoué à démontrer, faute de preuve, qu'une partie de ceux-ci était à charge des intimés, tout comme l'existence d'un accord sur une participation aux coûts par ces derniers -, était propre à conduire à l'exonération complète du paiement des loyers par les intimés, conformément aux règles imposant au bailleur de réduire son dommage.

Le jugement sera donc confirmé en tant qu'il déboute l'appelant de ses prétentions en paiement des loyers de septembre 2017 à janvier 2018.

4. Dans un second grief, l'appelant se plaint d'une violation de l'art. 97 CO, le Tribunal ayant refusé à tort de condamner les intimés au paiement de 10'332 fr. 10 au titre de travaux d'aménagement spécifiques liés à la suppression des cloisons amovibles, et de 565 fr. au titre des frais de remplacement des serrures des locaux.

4.1 Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. On discerne donc quatre conditions cumulatives : une violation du contrat (sous la forme de l'inexécution ou de la mauvaise exécution d'une obligation), une faute (qui est présumée), un rapport de causalité (naturelle et adéquate) et un dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_90/2011 du 22 juin 2011 consid. 2.2.2).

Il appartient au créancier d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO).

4.2 En l'espèce, les prétentions soulevées par l'appelant peuvent d'emblée être écartées.

D'une part, et comme déjà retenu ci-dessus, l'appelant n'a pas établi, alors qu'il en avait le fardeau de la preuve, qu'un accord était intervenu entre les parties sur la prise en charge, par les intimés, des travaux d'aménagement et de rénovation des locaux. La violation d'une obligation contractuelle imputable aux intimés fait ainsi déjà défaut.

En outre, la quotité du dommage n'est pas clairement établie. La prétention de l'appelant se fonde sur un devis établi par l'entreprise H_____ daté du 2 juin 2016 sur lequel des annotations manuscrites ont été portées par G_____. Ce dernier a indiqué lors de son audition que n'avaient été mises à la charge des locataires que les conséquences liées à la suppression des cloisons, soit notamment les reprises de faux-plafonds et des sols et le démontage partiel de l'installation de climatisation; les coûts s'étaient élevés à 13'135 fr. 50 arrêtés à 13'000 fr. Ce montant est sans rapport avec celui de 10'332 fr. 10 auquel conclut l'appelant, montant qu'il n'a jamais pris le soin de détailler dans le cadre de son appel. Comme relevé par le Tribunal, les montants, tirés du devis de H_____ concernant la réparation de la structure métallique des faux-plafonds et la fourniture et la pose de nouvelles plaques de faux-plafonds, ne s'élèvent qu'à 4'450 fr., les autres frais étant admis par l'appelant comme étant à sa charge. Or, rien ne permet de déterminer avec suffisamment de clarté que ce montant correspond bien aux conséquences liées à la suppression des cloisons, le devis ne faisant référence à aucune reprise des sols et démontage partiel de l'installation de climatisation. En définitive, le montant auquel conclut l'appelant est imprécis, flou et invérifiable et ne correspond ni au montant calculé par le témoin G_____, ni à ceux figurant dans le devis produit.

L'ensemble de ces éléments suffit à rejeter la demande en paiement à concurrence de la somme de 10'332 fr. 10.

Quant aux frais de changement des cylindres, il ne résulte pas de la procédure qu'une demande de restitution préalable des clés - que les intimés détenaient depuis la conclusion du bail - ou la tenue d'un état des lieux aient été formulées. Une simple invitation à restituer les clés aurait été opportune. L'appelant pouvait raisonnablement penser que les intimés différeraient à la restitution spontanée en raison de leur volonté de se départir du contrat exprimée un peu plus de 15 jours avant l'intervention du serrurier. L'appelant, en faisant le choix de procéder à un changement de cylindres de façon unilatérale a finalement créé lui-même un dommage qui aurait pu être évité. L'appelant n'a ainsi pas respecté les incombances lui revenant et visant à réduire autant que possible le dommage subi (cf. art. 44 CO, applicable par analogie aux effets de la faute contractuelle par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO).

Infondé en tous points, l'appel sera ainsi rejeté et le jugement confirmé en tant qu'il déboute l'appelant de toutes ses conclusions condamnatoires en paiement.

5. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 1er février 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/946/2019 (recte : JTBL/946/2020) du 15 décembre 2020 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9089/2018.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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 à 15'000 fr.