



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20593/2009

ACJC/231/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 FEVRIER 2014

Entre

Monsieur A. _____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 mai 2013, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) **Madame B.** _____, domiciliée _____ (GE), intimée, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

2) **Madame C.** _____, domiciliée _____ (Italie), autre intimée, représentée par Monsieur Nildo Polti, avenue d'Aire 9, 1203 Genève.

3) **Monsieur D.** _____, domicilié _____ (GE), autre intimé, comparant en personne.

EN FAIT

A. a) La société E. _____, d'une part, et D. _____ et B. _____, d'autre part, se sont, dès le 1^{er} juillet 1969, liés par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE).

Le bail a été conclu pour une période initiale de trois mois échéant le 30 septembre 1969 et s'est renouvelé ultérieurement de trois mois en trois mois.

En date du 3 décembre 1990, la société E. _____, d'une part, et F. _____ et B. _____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur le même appartement.

Ce nouveau contrat a pris effet le 1^{er} janvier 1991 pour une période initiale d'une année échéant le 31 décembre 1991 et s'est renouvelé ultérieurement d'année en année.

A une date inconnue, A. _____ est devenu propriétaire de l'appartement précité.

b) Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu avant la résiliation litigieuse à 7'200 fr., charges comprises, par accord pris entre les parties le 30 octobre 2008 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, suite à une contestation de majoration de loyer formée par les locataires.

c) F. _____ est décédée à Genève le 3 février 2009.

Ses héritiers sont ses trois enfants, soit B. _____, D. _____ et C. _____.

d) En date du 16 juillet 2009, B. _____ a demandé que le contrat de bail à loyer soit mis à son seul nom, requête qu'elle avait déjà formulée le 7 janvier 2006.

Par courrier du 30 juillet 2009, A. _____ a répondu qu'à défaut d'avoir obtenu la confirmation écrite des frère et sœur d'B. _____ par laquelle ils renonçaient à leurs droits sur l'appartement considéré, il avait établi un nouveau bail aux noms des trois héritiers d'F. _____, qu'il avait envoyé à D. _____ pour signature.

Le 4 août 2009, B. _____ a répondu que sa mère l'avait désignée comme seul successeur du bail par testament et qu'il n'était dès lors pas nécessaire d'établir un nouveau bail car l'établissement d'un avenant à son seul nom suffisait.

e) Par avis officiel de résiliation du bail, notifié le 27 août 2009 B. _____, D. _____ et C. _____, A. _____ a procédé à la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 décembre 2009.

En date du 25 septembre 2009, le congé a été motivé par la volonté de A. _____ de procéder à des travaux de réfection de l'appartement et de relouer celui-ci à un

tiers pour un loyer supérieur à celui extrêmement modeste qu'il avait maintenu en raison de l'âge d'F._____.

- B.** a) Par requête adressée le 18 septembre 2009 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et dirigée contre A. _____, D. _____ et C. _____, B. _____ a conclu à l'annulation du congé et, à titre subsidiaire, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Par décision du 26 mai 2010, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré irrecevable la requête de B. _____ au motif qu'elle avait agi seule alors qu'elle n'était que co-titulaire du bail.

La cause a été déclarée non conciliée le 9 décembre 2010 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 8 janvier 2011.

- b) Par acte déposé le 28 juin 2010 au greffe du Tribunal des baux et loyers et dirigé contre A. _____, D. _____ et C. _____, B. _____ a conclu à l'annulation du congé notifié le 27 août 2009 pour le 31 décembre 2009.

- c) Une audience de comparution personnelle des parties s'est tenue le 24 novembre 2010.

A cette occasion, A. _____ a relevé qu'il exploitait un bar à vins et qu'il exerçait par ailleurs d'autres activités commerciales, de telle sorte qu'il employait plusieurs collaborateurs. Il avait dès lors procédé à la résiliation du contrat de bail pour pouvoir mettre l'appartement à disposition d'un collaborateur, G._____, après avoir fait exécuter des travaux et adapter le loyer dans une mesure raisonnable.

D. _____ a fait observer qu'B. _____ n'avait pas habité dans l'appartement considéré lorsqu'elle était active sur le plan professionnel et que ce n'était qu'après avoir pris sa retraite qu'elle s'était attribuée une chambre dans l'appartement de sa mère. Il a également relevé que le partage de la succession de F._____ n'était pas encore intervenu.

B. _____ a affirmé être à la retraite et occuper seule l'appartement litigieux, elle avait résidé dans ce logement par intermittence jusqu'en octobre 2006, car elle se trouvait fréquemment en mission à l'étranger dans le cadre de l'exercice de son travail.

- d) Dans son mémoire de réponse du 15 décembre 2010, A. _____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête en annulation de congé formée par B. _____, faute de légitimation active de cette dernière.

- e) Statuant par jugement partiel du 20 mai 2011 (JTBL/559/2011) sur la question de la légitimation active de B. _____, le Tribunal des baux et loyers a constaté

que B. _____ avait la légitimation active pour contester le congé du 27 août 2009 à l'encontre de A. _____, D. _____ et C. _____.

Ce jugement a été communiqué par pli du 27 mai 2011 aux parties.

En substance, les premiers juges ont considéré que le bail avait été résilié à la suite du décès de l'une des colocataires et qu'une telle situation faisait l'objet d'une protection spéciale en vertu de l'art. 271a al. 1 litt. f CO. Or, la portée de la protection accordée par cette disposition au locataire après le décès de son colocataire serait singulièrement amoindrie si la contestation du congé devait recueillir le consentement de tous les héritiers du colocataire décédé.

C. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 29 juin 2011, A. _____ a formé appel à l'encontre du jugement JTBL/559/2011 rendu le 20 mai 2011 et notifié par pli recommandé du greffier le 27 mai 2011.

D. a) Statuant par arrêt du 18 juin 2012, la Cour de justice a confirmé le jugement du Tribunal des baux et loyers du 20 mai 2011 en tant qu'il avait retenu la légitimation active de B. _____ pour contester le congé, dès lors qu'elle avait dirigé son action contre ses colocataires également.

b) Par arrêt du 11 septembre 2012 (4A_464/2012), le Tribunal fédéral n'est pas entré en matière sur le recours en matière civile interjeté par A. _____ contre l'arrêt précité de la Cour de céans, les conditions de l'art. 93 al. 1 let. b LTF pour recourir contre une décision préjudicielle n'étant pas réunies.

c) Lors de l'audience de comparution des parties du 5 décembre 2012, celles-ci ont persisté dans leurs conclusions, de même que dans leurs écritures complémentaires sur le fond du litige, déposées les 17, respectivement le 18 janvier 2013.

A l'issue de l'audience de plaidoiries du 30 janvier 2013, le Tribunal des baux et loyers a gardé la cause à juger.

d) Statuant par jugement sur le fond du 23 mai 2013 (JTBL/557/2013), communiqué aux parties par pli du 29 mai 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié par A. _____ aux héritiers de F. _____ le 27 août 2009 pour le 31 décembre 2009 pour l'appartement de quatre pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE).

En substance, il a retenu que le congé était en lien avec le décès de la locataire précédente, raison pour laquelle il a fait application de l'art. 271a litt. f CO dans la mesure où cette disposition protège les héritiers du locataire décédé qui faisaient ménage commun avec lui, ce qui, à ses yeux, était le cas de B. _____.

Les premiers juges ont également fondé l'annulation du congé du 27 août 2009 sur l'art. 271a al. 1 litt. e CO, dans la mesure où le dernier loyer avait été fixé par

transaction le 30 octobre 2008 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers saisie d'une contestation de loyer, soit moins d'un an avant la résiliation litigieuse, et où aucune des exceptions prévues à l'art. 271a al. 1 litt. e CO n'était réalisée en l'espèce.

e) Par acte du 1^{er} juillet 2013 déposé à la Cour de justice, A. _____ a formé appel à l'encontre du jugement JTBL/557/2013. Il conclut à l'annulation de celui-ci, à la constatation que B. _____ n'a pas légitimation active, et à la confirmation du congé.

f) Dans le délai imparti, B. _____ a conclu à la confirmation de la décision attaquée. Elle avait été reconnue au bénéfice de la légitimation active; le congé contesté ne pouvait qu'être annulé dans la mesure où il était intervenu moins d'un an après la conclusion d'une transaction judiciaire suite à une hausse de loyer; au demeurant, la résiliation querellée était légalement présumée abusive dès lors que le motif avancé pour la justifier (relouer plus cher à un tiers) n'était pas prévu à l'art. 271a al. 3 CO; ainsi la présomption légale ne pouvait s'en trouver renversée.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al.1 CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. En revanche, c'est l'ancien droit de procédure qui s'applique en première instance (art. 404 CPC).
2. La voie de recours contre une décision portant sur une annulation de congé, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493 consid.1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles annoncent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2^{ème} éd. 2013, n° 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son

appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

2.1 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 21'600 fr. (loyer annuel en 7'200 fr. x 3 ans).

La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr. de seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

2.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n^{os} 3 et 4 ad art. 311 CPC; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

2.3 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours.

Par ailleurs, l'appelant énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

- 3. 3.1** Celui qui prétend à une chose ou à un droit doit, pour l'obtenir légitimement, en cas de refus du débiteur ou du détenteur, en former la demande devant le Tribunal compétent (art. 1 al. 1 aLPC).

La légitimation active ou passive est l'aspect subjectif du rapport juridique invoqué en justice. Elle ne constitue pas une condition d'ordre procédural dont dépend la recevabilité de l'action. Elle concerne le fondement matériel de la demande. L'absence de légitimation active ou passive se traduit par un déboutement au fond et non par l'irrecevabilité de l'action (ATF 97 II 97; ATF 100 II 169 consid. 3;

ATF 107 II 85 consid. 2; ATF 114 II 345 =SJ 1989 p. 97). Le juge doit examiner d'office si le demandeur possède la légitimation active (ATF

100 II 169 consid. 3; ATF 108 II 217 consid. 1). Il lui appartient aussi de déterminer d'office si le défendeur possède la légitimation passive.

L'adage "nul ne plaide par procureur" a été reçu à Genève à l'imitation du droit français. Il a été rattaché au problème de la légitimation active ou passive : seule est légitimée comme partie au procès celle qui possède personnellement un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n^{os} 4 et 5 ad art. 1 aLPC).

Sont des consorts nécessaires les différentes personnes liées par un seul rapport de droit (indivis, propriétaires communs, notamment) au point qu'elles ne peuvent agir ou être actionnées qu'ensemble, à défaut de quoi la demande devrait être écartée faute de qualité pour agir ou pour défendre. C'est le droit matériel qui détermine les cas de consorité nécessaires (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n^o 2 ad art. 6 aLPC).

3.2 Il y a contrat commun lorsque plusieurs personnes, formant ensemble une partie, passent un contrat avec une ou plusieurs personnes (VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrecht, p. 294; SCHMID, Der Gemeinsame Mietvertrag, RSJ 87/1991, p. 349; ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, p. 124).

Un bail est commun lorsqu'une pluralité de bailleurs, respectivement une pluralité de locataires, l'ont conclu (HIGI, Commentaire zurichois, n^{os} 98 et 103 ad remarques préalables aux art. 252-274g CO). Le contrat commun comprend une relation contractuelle externe à laquelle s'ajoute une relation interne, qui régit les rapports juridiques existant entre la pluralité de personnes formant une partie au contrat; ces personnes constituent entre elles une communauté (SJ 1995 p. 54; SCHMID, op. cit., p. 349; HIGI, op. cit., n^{os} 105 à 107 ad remarques préalables aux art. 253-274g CO).

Dans un arrêt du 8 juin 2010, le Tribunal fédéral a estimé que, formant une consorité matérielle nécessaire, les colocataires devaient agir ensemble pour contester une augmentation de loyer (ATF 136 III 431, consid. 3.3.).

Dans un arrêt du 3 avril 2006, la Cour de céans a considéré qu'en cas de pluralité de locataires, la requête en contestation de congé devait émaner en principe de tous les colocataires. Des exceptions à ce principe pouvaient toutefois être admises si la requête avait trait au bail portant sur le logement de famille, voire plus généralement sur un local d'habitation car dans un tel cas, en effet, le besoin de protection sociale est particulièrement prononcé, ou si la requête en contestation

de congé et en prolongation de bail émanait de locataires agissant en personne car, dans cette hypothèse, la faveur procédurale à la partie faible pourrait conduire à lui permettre de réparer l'informalité dans le cours ultérieur de la procédure (CdB n° 4/2006, pp. 115 et ss).

La doctrine est divisée sur le point de savoir si, s'agissant d'une demande en annulation du congé ou en prolongation du bail, les colocataires doivent agir en commun ou s'ils peuvent faire valoir ces droits individuellement, en assignant les autres colocataires.

Certains auteurs estiment que le bail commun crée un rapport de droit uniforme constituant un tout pour les colocataires, lesquels ne peuvent exercer ces actions que conjointement en tant que Consorts nécessaires (SCHMID, op. cit., p. 376; HIGI, op. cit., no 73 ad art. 272 CO et no 33 ad art. 273 CO).

D'autres soutiennent que les actions en cause peuvent émaner d'un seul colocataire au vu du but de protection sociale que visent les normes sur l'annulabilité des congés abusifs (WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, thèse, Zurich, 1993, p. 188). Toutefois, ce même auteur précise que les règles de la consorité nécessaire obligent le locataire agissant seul à impliquer son colocataire dans le procès (WEBER/ZIHLMANN, Commentaire bâlois n° 3 ad art. 273a CO).

Une large partie de la doctrine se rallie à cette dernière opinion qui concilie au mieux le caractère social conféré au droit du bail et le respect des règles de droit matériel et formel (JACQUEMOUD-ROSSARI, Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun, CdB n° 4/1999, p. 105; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 72-73; BOHNET/DIETSCHY, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail, Commentaire pratique, n° 36 ad art. 253 CO).

Il convient de s'y rallier pour les motifs qui viennent d'être exposés.

3.3 En l'espèce, il ressort des faits de la cause que si B. _____ a contesté seule le congé notifié par l'appelant, elle a également attiré dans la procédure ses frère et sœur qui étaient devenus titulaires des droits et obligations résultant du contrat de bail à loyer portant sur l'appartement litigieux, suite au décès d'F._____.

L'intimée a dès lors satisfait aux exigences de la consorité en dirigeant son action en contestation du congé notifié le 27 août 2009 également contre les cotitulaires du bail.

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges, dans le jugement partiel du 20 mai 2011 sur la question de la légitimation active, confirmé par la Cour de justice dans son arrêt du 18 juin 2012, l'ont admise en ce qui concerne B. _____.

Les arguments à nouveau développés par l'appelant à ce sujet devront partant être écartés.

3.4 Aux termes de l'art. 271a al. 1 litt. e ch. 4 CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.

Cette disposition est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention de nature pécuniaire et en rapport avec le bail (art. 271a al. 2 CO).

Selon la jurisprudence, un accord au sens de l'art. 271a al. 2 CO suppose que les parties liquident à l'amiable un différend en réglant définitivement une question de droit controversée. Par conséquent, cette disposition ne s'applique pas aux cas dans lesquels il n'y a pas de litige, parce que l'une ou l'autre des parties donne directement suite à la demande de son cocontractant. Peu importe qu'à cette occasion, le bailleur n'ait fait que des concessions mineures (arrêt du Tribunal fédéral 4A_46/2010 du 27 avril 2010 consid. 4.2; ATF 130 III 563 consid. 2.1; LCHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, Bâle 2012, n° 18 ad art. 271a CO).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c). Toutefois l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de la résiliation (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4A_131/2008 du 25 juin 2008 consid. 4.1).

Dans le cadre de l'art. 271a CO, il suffit toutefois au locataire d'établir l'existence de l'une des situations visées par cette disposition et, s'il y a lieu, le rapport de causalité entre ladite situation et le congé pour que celui-ci soit réputé contraire à la bonne foi; cette présomption est irréfragable (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 29.5.5.1 p. 739), mais les cas prévus par l'art. 271a al. 1 let. d et e CO ne donnent pas lieu à une annulation du congé lorsque le bailleur l'a signifié en raison de l'une ou l'autre des circonstances décrites par l'art. 271a al. 3 let. a à f CO, à savoir :

- en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux,
- en cas de demeure du locataire,
- pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins,
- en cas d'aliénation de la chose louée,

- pour de justes motifs,
- en cas de faillite du locataire.

En l'espèce, dans la mesure où le congé a été motivé par la volonté de relouer plus cher l'appartement litigieux à un tiers, motif ne faisant pas partie de l'énumération exhaustive exposée ci-dessus, les premiers juges ont annulé le congé litigieux à bon droit et le jugement entrepris devra être confirmé.

3.5 Dès lors que le congé sera annulé pour cette raison déjà, la Cour de céans peut se dispenser d'examiner la validité du congé sous l'angle de l'art. 271a litt. f CO.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al.1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.
- 5.** Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au vu du considérant 2.1 ci-dessus.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A. _____ contre le jugement JTBL/557/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 mai 2013 dans la cause C/20593/2009-2-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs, Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

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 supérieure à 15'000 fr.