

VD_FINDINFO HC / 2012 / 107 vom 31. Januar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-01-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___107

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 107 du 31 janvier 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 107 del 31 gennaio 2012

Regeste

IMPUTATION, DÉPENS, LOYER | 86 al. 1 CO, 86 al. 2 CO, 86 CO, 87 al. 1 CO, 87 CO, 255a CPC

Erwägungen

E. 2

Invoquant une violation des art. 87 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) et 2 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907, RS 272), le recourant soutient que l'intimé n'a pas payé son loyer de janvier 1997, que tout paiement subséquent de la part du locataire a éteint cette dette, conformément à l'ordre légal d'imputation prévu par l'art. 87 al. 1 CO et qu'il est par conséquent fondé à réclamer à l'intimé le montant de 3'750 fr. dû au titre de loyer du mois de juin 2009. Il reproche également au Tribunal des baux d'avoir versé dans l'arbitraire en considérant qu'il n'aurait décidé que le 14 septembre 2009 de suivre l'ordre d'imputation légal.

E. 2.1

Selon l'art. 86 al. 1 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter. Faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose pas (al. 2). L'imputation faite par le débiteur peut résulter non seulement d'une déclaration expresse de sa part, mais aussi des circonstances, par exemple de la concordance entre le montant du paiement et celui de l'une des dettes. Elle doit cependant être reconnaissable par le créancier (Loertscher, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations I, n. 5 ad art. 86 CO; Leu, in Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 4e éd., 2007, n. 3 ad art. 86 CO). Si le débiteur ne détermine pas, expressément ou tacitement, la dette qu'il entend acquitter, le choix passe au créancier. Celui-ci doit exercer son choix par une mention expresse sur la quittance (Loertscher, op. cit., n. 6 ad art. 86 CO). Lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable, ou que la quittance ne porte aucune imputation, le paiement s'impute sur la dette exigible (art. 87 al. 1 CO, 1^{ère} phrase). Si plusieurs dettes sont exigibles, le paiement s'impute sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur et s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (art. 87 al. 1, 2^{ème} et 3^{ème} phrases CO). Enfin, si plusieurs dettes sont échues en même temps, l'imputation se fait proportionnellement (art. 87 al. 2 CO). L'ordre d'imputation de l'art. 87 CO correspond à la volonté présumée du débiteur ou du créancier. Si cet ordre doit aboutir, dans un cas déterminé, à une solution clairement contraire à cette volonté, l'imputation devrait se faire conformément à celle-ci et non selon l'ordre légal (Loertscher, op. cit., n. 4 ad art. 87 CO; Schraner, Commentaire zurichois, n. 2 ad art. 87 CO).

E. 2.2

En l'espèce, il résulte du contrat de bail conclu entre les parties que le loyer était payable par mois d'avance. Lorsqu'il réglait son loyer, l'intimé n'a jamais indiqué qu'il entendait acquitter celui du mois de janvier 1997. A quatre reprises à tout le moins (courriers des 5 octobre et 11 novembre 1999, 30 mars et 23 novembre 2000), le recourant a réclamé à l'intimé le loyer de janvier 1997. Ainsi, près de quatre ans après que cette mensualité était devenue exigible, le recourant manifestait encore à l'intimé son intention d'en obtenir le paiement plutôt que de la considérer comme éteinte par imputation d'un virement subséquent. Par ailleurs, dans le cadre de la procédure, le bailleur a produit un tableau récapitulatif des loyers qu'il admettait avoir reçus de l'intimé entre le mois d'août 1995 et le mois de juin 2009. Selon ce tableau, aucun paiement de l'intimé n'a été imputé sur la dette de loyer de janvier 1997. Ainsi, ce document démontre également qu'après le dernier paiement du locataire, intervenu le 2 juin 2009, soit un peu plus de douze ans et cinq mois après que le loyer de janvier 1997 était devenu exigible, le bailleur considérait encore que c'est précisément ce loyer qui restait dû par le locataire. Il résulte de ces éléments et donc plus précisément du comportement des deux parties tout au long de leur relation contractuelle que leur volonté concordante était que chaque paiement du locataire soit imputé sur le mois à venir et non pas sur la dette échue la première, à savoir le loyer du mois de janvier 1997. Partant, au vu de la doctrine citée ci-dessus, l'ordre d'imputation doit se faire conformément à cette volonté et non pas selon l'art. 87 CO, l'ordre prévu par cette disposition ne correspondant manifestement pas à la volonté des parties. Il n'y a pas lieu de tenir compte du changement de volonté du créancier intervenu le 14 septembre 2009, soit plus de douze ans après l'échéance de la créance, alors que celle-ci était prescrite. Mal fondé, le grief doit ainsi être rejeté.

E. 3

Invoquant une violation des art. 97 et 99 al. 3 CO, le recourant soutient que l'intimé doit être astreint au paiement d'une pleine et entière indemnité couvrant la totalité des frais engagés pour obtenir un constat d'urgence, par l'100 francs. Il relève que celui-ci était indispensable pour établir les dommages qui lui ont été causés.

E. 3.1

Aux termes de l'article 255a CPC-VD, chaque partie supporte ses dépens, sauf son recours, s'il y a lieu, contre la personne qui aurait rendu nécessaire la preuve à futur. Le droit au recouvrement des dépens dépend de la nécessité de la preuve à futur pour sauvegarder les droits du requérant qui devait à tout le moins avoir des motifs sérieux de procéder par cette voie. Cette condition ne doit toutefois pas se rapporter seulement à la nécessité technique de l'expertise, mais aussi au résultat de cette preuve et du procès de manière à ne pas inciter les plaideurs à abuser de l'expertise hors procès. Si le requérant n'obtient que partiellement gain de cause, les dépens ne doivent lui être que partiellement remboursés (JT 1982 III 94; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, Lausanne 2002, 3e éd., n. 1 ad art. 255a CPC-VD, p. 401).

E. 3.2

En l'espèce, à la suite du départ du locataire, un état des lieux de sortie a été effectué le 6 juillet 2009. M. _____ s'y est fait représenter par son épouse, qui a refusé de signer le formulaire de l'état des lieux. Le bailleur a par conséquent requis un constat d'urgence. Le Tribunal des baux a retenu que le bailleur avait droit au remboursement partiel de ses frais

de constat d'urgence, dès lors qu'il obtenait partiellement gain de cause au sujet des frais de remise en état de l'objet loué, certains postes du dommage n'ayant pas été prouvés. Il a relevé que le total de l'indemnité allouée au bailleur en réparation de son dommage s'élevait à 1'394 fr. 90, que ce montant représentait 24,5 % de la somme de 5'700 fr. réclamée initialement et que le montant de 1'100 fr. demandé au titre de remboursement des frais de constat d'urgence devait être réduit dans la même proportion, si bien que le bailleur avait droit à ce remboursement à hauteur de 269 fr. 50. Ces considérants sont conformes à la jurisprudence précitée, complets et convaincants. Ils peuvent par conséquent être confirmés par adoption de motifs.

E. 4

En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 al. 1 et 232 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 31 janvier 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ Me Daniel Guignard, avocat (pour W. _____), ■ M. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour M. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 4'580 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.