

VD_GERICHTE JL16.020696 vom 28. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.020696

FR: VD_GERICHTE JL16.020696 du 28 octobre 2016

IT: VD_GERICHTE JL16.020696 del 28 ottobre 2016

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante soutient qu'en faisant usage des bulletins de versement préparés par l'intimée, elle aurait tacitement imputé son paiement du 6 mars 2015 sur le loyer du mois d'avril et celui du 10 avril 2015 sur le loyer dû pour le mois de mai 2015. Dès lors, l'avis comminatoire du 12 mai 2015 porterait sur deux loyers qui auraient déjà été réglés les 6 mars et 10 avril 2015, ce qui entraînerait l'illicéité de la résiliation anticipée du bail intervenue le 16 juin 2015.

E. 3.2

Lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf art. 86 al. 2 CO). En

- 7 - l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été poursuivi en premier ou, s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 30a ad art. 257d CO ; CACI 22 janvier 2013/46). L'imputation tacite par le locataire peut résulter de l'utilisation de bulletins de versement préparés par le bailleur (CREC I 10 novembre 2008/519 ; CACI 1er octobre 2013/610). Cette imputation tacite est cependant conditionnée par le fait qu'elle soit reconnaissable par le créancier. Lorsqu'il y a un arriéré de même montant antérieur à celui faisant l'objet de la commination et ayant fait l'objet d'une commination précédente, ce paiement doit être imputé sur la première dette exigible (CACI 1er septembre 2011/226).

E. 3.3

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, les bulletins de versement utilisés – qui portent tous le même numéro de référence pour l'année 2015 – ne permettent pas de rattacher les versements effectués au paiement de tel ou tel mois précis. On ne saurait dès lors, faute de désignation expresse dans le versement, considérer que la locataire aurait, de manière reconnaissable pour le bailleur, entendu régler le loyer du mois d'avril 2016 par son paiement du 6 mars 2016, ni que son paiement du 10 avril devrait être imputé sur le mois de mai 2016, d'autant qu'il apparaît peu vraisemblable que la locataire ait entendu régler ces loyers avec trois semaines d'avance, alors qu'il existait encore d'autres dettes échues. Bien au contraire, il résulte du décompte des paiements produit par le bailleur que celui-ci a

imputé le paiement du 6 mars 2015 au loyer du mois de février 2015 et celui du 10 avril 2015 au loyer de mars 2015. Que l'on considère que le bailleur a ainsi fait usage de son droit de désignation au sens de l'art. 86 al. 2 CO ou que l'on fasse application de l'art. 87 al. 1 CO, ces paiements ont ainsi servi à éteindre les dettes échues les premières.

- 8 - Au jour de la commination du 12 mai 2015, les loyers d'avril et mai 2015 étaient donc échus et impayés. Dans le délai comminatoire, l'appelante a versé le 8 juin 2015 le montant de 1'351 fr., qui a été imputé sur le mois d'avril. Il est dès lors constant qu'elle n'a pas réglé dans ce délai l'entier des arriérés réclamés, de sorte que la résiliation est valable, peu important que l'arriéré ait été réglé par la suite (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997 pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 consid. 3).

E. 4.1

L'appelante fait encore valoir qu'en ne l'interpellant pas sur l'imputation des paiements effectués les 6 mars et 10 avril 2015, le premier juge aurait violé son devoir d'interpellation découlant de la maxime inquisitoire de l'art. 247 al. 2 CPC.

E. 4.2

Le débiteur exerce son choix quant à l'imputation de son paiement par une déclaration qui intervient normalement lors du paiement, mais qui peut aussi intervenir avant celui-ci ; le débiteur peut également se réserver le droit d'une détermination ultérieure (Loetscher, Commentaire romand, 2e éd., 2012, n. 5 ad art. 86 CO ; Schraner, Zürcher Kommentar, 3e éd., 2000, nn. 23-24 ad art. 86 CO). Sous cette dernière réserve, l'imputation ne peut pas intervenir par une déclaration ultérieure au paiement. Dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale consacrée à l'art. 247 al. 2 CPC, le devoir d'interpellation n'existe que si le juge a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont lacunaires et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents (ATF 141 III 569 consid. 2.3.2).

E. 4.3

En l'espèce, l'appelante n'a pas, au moment du paiement, effectué de déclaration d'imputation reconnaissable par le bailleur et n'a pas non plus réservé une détermination ultérieure. Ainsi, en l'absence

- 9 - d'incertitude sur ce point, le premier juge n'a dans tous les cas pas violé son devoir d'interpellation en ne questionnant pas l'appelante sur la question de l'imputation de ses paiements. Rien dans le dossier ne permettait d'ailleurs au juge d'avoir des motifs objectifs de soupçonner qu'une éventuelle imputation aurait été faite, comme soutenu pour la première fois en appel.

E. 5

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. La cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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