

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 31 janvier 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Krieger et Mme Bendani  
Greffière : Mme Tchamkerten

\*\*\*\*\*

**Art. 86 al. 1 et 2, 87 al. 1 CO; art. 255a CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **W.**\_\_\_\_\_, à Préverenges, demandeur, contre le jugement rendu le 26 octobre 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **M.**\_\_\_\_\_, à La Croix-sur-Lutry, défendeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement rendu le 26 octobre 2010, dont le dispositif a été adressé pour notification aux parties le 1<sup>er</sup> novembre 2010 et les motifs le 14 octobre 2011, le Tribunal des baux a dit que le défendeur M. \_\_\_\_\_ devait payer au demandeur W. \_\_\_\_\_ la somme de 4'454 fr. 40, avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 octobre 2009 sur le montant de 4'184 fr. 90 et dès le 10 janvier 2010 sur le montant de 269 fr. 50 (I), que l'opposition formée par le défendeur au commandement de payer qui lui avait été notifié le 8 octobre 2009 dans le cadre de la poursuite ordinaire n° 5179752 de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lavaux était définitivement levée à hauteur du montant de 4'184 fr. 90, avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 octobre 2009, dite opposition étant maintenue pour le surplus (II), que les frais de justice étaient fixés à 1'000 fr. pour le demandeur et à 750 fr. pour le défendeur (III), que le défendeur devait payer au demandeur la somme de 1'320 fr. à titre de dépens réduits (IV), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, RSV 270.11]) :

**1.** En date du 2 juillet 1992, M. \_\_\_\_\_, en qualité de locataire d'une part, et la société F. \_\_\_\_\_ SA, en qualité de bailleuse d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un duplex à l'usage d'un cabinet médical, à Lausanne. Le loyer mensuel net était de 3'750 fr., payable par mois d'avance.

Le 8 septembre 1995, W. \_\_\_\_\_ est devenu propriétaire de l'immeuble où se trouvait ce duplex, prenant ainsi la place du bailleur. Le contrat du 2 juillet 1992 a été remplacé, dès le 1<sup>er</sup> juillet 1997, par un nouveau bail conclu le 10 octobre 1996, portant sur le même objet et prévoyant un loyer identique.

Lorsqu'il réglait son loyer par virement bancaire, le locataire précisait parfois le mois pour lequel son paiement intervenait. Il n'a jamais mentionné celui de janvier 1997. Le bailleur n'a pas délivré de quittance pour les loyers payés.

En date du 28 décembre 1998, le bailleur a adressé au locataire une lettre de mise en demeure de payer les loyers d'octobre et novembre 1998. Par virement bancaire du 16 juillet 1999, M. \_\_\_\_\_ s'est acquitté d'une somme de 3'750 fr. comportant la mention "complément 1998".

Par courrier du 5 octobre 1999, le bailleur a pris acte de ce paiement, réclamé à nouveau le loyer de novembre 1998 et requis également celui de janvier 1997.

Par lettre du 11 novembre 1999, faisant allusion à des entretiens téléphoniques entre les parties au sujet des loyers de janvier 1997 et novembre 1998, le bailleur a confirmé au locataire n'en avoir pas reçu le paiement, l'invitant à y remédier dans les plus brefs délais. Par virement bancaire du 23 novembre 1999, portant la mention "solde 1998", le locataire s'est acquitté d'un montant de 3'750 fr. en faveur du bailleur.

Le loyer de janvier 1997 a été réclamé par le bailleur encore à deux reprises, par correspondances des 30 mars et 23 novembre 2000.

Le bail a pris fin le 30 juin 2009, ensuite de la résiliation par le locataire, qui a réglé le dernier loyer le 2 juin de cette même année. Dans un tableau récapitulatif des loyers qu'il a admis avoir reçus du locataire entre le mois d'août 1995 et le mois de juin 2009, le bailleur a inscrit, au pied de la colonne concernant l'année 1997 : "11 x 3'750 fr. manque janvier." Les colonnes relatives aux autres années ne font état d'aucun loyer en souffrance.

L'état des lieux de sortie a été effectué le 6 juillet 2009. M. \_\_\_\_\_ s'y est fait représenter par son épouse, laquelle a refusé de signer le formulaire d'état des lieux. En conséquence, le bailleur a adressé un avis des défauts au locataire le 8 juillet 2009. Le lendemain, il a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête en constat d'urgence, qu'il a complétée le 20 juillet suivant, tendant, en substance, à faire constater, photographier et décrire les dégâts et les travaux de remise en état des locaux précédemment loués par M. \_\_\_\_\_. Par ordonnance rendue le 22 juillet 2009, le Juge de paix a ordonné le constat. Celui-ci a eu lieu le 24 juillet 2009 et a fait l'objet d'un rapport rédigé le 31 juillet suivant, lequel a attesté de l'existence des défauts mentionnés dans l'avis des défauts précité.

Le 30 novembre 2009, le juge de paix a arrêté les dépens de la partie requérante à 1'100 fr., soit 230 fr. de frais de justice, 570 fr. d'honoraires et déboursés de l'expert et 300 fr. d'honoraires et déboursés du mandataire.

**2.** En date du 8 janvier 2010, W. \_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne d'une requête de conciliation, en prenant les conclusions suivantes :

"I. M. \_\_\_\_\_ doit et payera immédiatement à W. \_\_\_\_\_ CHF 13'440.- avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

II. L'opposition formée par M. \_\_\_\_\_ au commandement de payer que l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lavaux lui a notifié le 8 octobre 2009 dans la poursuite n° 5179752 est levée."

L'audience de conciliation a eu lieu le 13 avril 2010. Les parties, assistées de leur conseil respectif, ont été entendues. M. \_\_\_\_\_ a conclu à libération sur les conclusions prises contre lui par le bailleur et déposé des conclusions reconventionnelles tendant à ce que W. \_\_\_\_\_ soit reconnu son débiteur d'un montant de 5'580 fr. avec intérêt à 5 % l'an

dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005, à titre de restitution des acomptes de charges de 2000 à 2006. La conciliation a échoué.

En date du 10 mai 2010, W.\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux d'une requête, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que M.\_\_\_\_\_ soit reconnu son débiteur de la somme de 13'440 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et que l'opposition formée par M.\_\_\_\_\_ au commandement de payer qui lui avait été notifié le 8 octobre 2009 dans la poursuite n° 5179752 soit définitivement levée.

Le même jour, M.\_\_\_\_\_ a également déposé une requête devant le Tribunal des baux, concluant à ce que W.\_\_\_\_\_ soit reconnu son débiteur du montant de 5'580 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

L'audience de jugement a eu lieu le 26 octobre 2010. W.\_\_\_\_\_, assisté de son conseil, a été entendu. M.\_\_\_\_\_, dispensé de comparution personnelle, s'est fait représenter par son conseil.

Le demandeur W.\_\_\_\_\_ a réduit à 11'834 fr. 90 ses conclusions en paiement.

**3.** En droit, les premiers juges ont notamment considéré que la créance du demandeur/bailleur relative au loyer du mois de janvier 1997 n'avait pas été éteinte par imputation d'un paiement ultérieur mais qu'en revanche elle était prescrite. Considérant par ailleurs que sur les 5'700 fr. réclamés à titre de dommages-intérêts pour la remise en état des locaux, le demandeur n'avait prouvé son dommage qu'à concurrence de 1'394 fr. 90, soit le 24,5 %, le tribunal a réduit dans la même proportion le montant de 1'100 fr. demandé à titre de remboursement des frais de constat d'urgence, allouant au demandeur le montant de 269 fr. 50 pour ce poste.

**B.** Par acte du 21 octobre 2011, W.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce

sens que le défendeur M.\_\_\_\_\_ doit lui payer la somme de 9'034 fr. 90 avec intérêt à 5 % l'an dès le 30 juin 2009 sur le montant de 3'750 fr., dès le 9 octobre 2009 sur le montant de 4'184 fr. 90 et dès le 10 janvier 2010 sur le montant de 1'100 fr., que l'opposition formée par le défendeur au commandement de payer qui lui avait été notifié le 8 octobre 2009 dans le cadre de la poursuite ordinaire n° 5179752 de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lavaux est définitivement levée à hauteur du montant de 9'034 fr. 90 avec intérêt à 5 % l'an dès 30 juin 2009 sur le montant de 3'750 fr., dès le 9 octobre 2009 sur le montant de 4'184 fr. 90 et dès le 10 janvier 2010 sur le montant de 1'100 fr. et que le défendeur soit astreint à lui payer la somme de 2'300 fr. à titre de dépens de première instance. Dans son mémoire du 15 décembre 2011, le recourant a développé ses moyens.

L'intimé M.\_\_\_\_\_ n'a pas été invité à se déterminer.

### **En droit :**

**1.1.** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, le dispositif du jugement entrepris ayant été adressé pour notification aux parties le 26 octobre 2010, les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux (LTB) et dans le Code de procédure civile vaudois sont applicables.

**1.2.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Déposé en temps utile, le recours tend exclusivement à la réforme du jugement entrepris. Les conclusions ne sont ni plus amples ni nouvelles par rapport à celles prises en première instance, de sorte qu'elles sont recevables (art. 452 al. 2 CPC-VD).

**1.3.** Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Elle développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement, conforme aux pièces du dossier, a été complété sur la base de celles-ci dans le cadre du pouvoir d'examen de la cour de céans.

**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.

**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<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> 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).

**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.

**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 1'100 francs. Il relève que celui-ci était indispensable pour établir les dommages qui lui ont été causés.

**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).

**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.

**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,  
p r o n o n c e :

- 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 :