

EXAMENS D'AVOCAT – SESSION III/2022

EPREUVE DE PROCEDURE

Vous êtes consulté ce jour, le 6 septembre 2022 par Pierre Poljack qui représente également Pierrette Poljack, en catastrophe. En effet, il a pris connaissance la veille (à son retour de vacances dans la maison de famille en Ardèche dans laquelle il a séjourné une quinzaine de jours), soit en date du 5 septembre 2022 d'un courrier recommandé qui a été adressé aux deux précités le 25 août 2022 par l'autorité de conciliation en matière de baux à loyer, portant la mention : **Procès-verbal – Défaut du demandeur.**

Cet avis précise en particulier ce qui suit :

Bien que régulièrement citée, Mme Pierrette Poljack ne se présente pas.

Vu du défaut de la partie demanderesse, la requête est considérée comme retirée.

Vu ce qui précède,

La Commission de conciliation, statuant à huis clos, prononce :

1. La procédure devient sans objet.
2. La cause est rayée du rôle.

La présidente
Janine Joplis

Lausanne, le 25 août 2022

Avis

La Commission de conciliation peut citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. Cette requête doit être formée dans les dix jours dès le moment où l'empêchement a cessé.

Communiqué aux parties par avis recommandé

Pierre Poljack vous expose l'état de fait suivant :

Mme Janette Poljack, la maman de Pierre Poljack, a signé un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces situé sous-gare, à Lausanne, en date du 14 février 1974, avec la société immobilière Anyoldtom SA. Ce contrat a pris effet le 1^{er} avril 1974 pour se terminer le 31 mars 1975 et se renouveler ensuite automatiquement d'année en année, sauf avis de résiliation notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 4 mois à l'avance. Le loyer mensuel tout compris de l'appartement n'a pas été modifié depuis la conclusion du bail et se porte à CHF 200.-- par mois. Pierre Poljack vous explique que le loyer était réduit, déjà à

l'époque, parce que sa maman Janette exerçait à raison de trois ou quatre heures par mois une petite activité de conciergerie dans l'immeuble, qui consistait principalement à gérer les plannings et la distribution des cartes de buanderie et à surveiller les allées et venues, activité pour laquelle elle était particulièrement douée.

Janette Poljack est décédée le 30 septembre 2021. Environ deux ans auparavant, Pierre Poljack est venu vivre dans le logement avec son épouse, Pierrette Poljack, afin d'aider sa maman qui était déjà amoindrie. Il précise qu'il s'agit de l'appartement de son enfance et qu'il y est très attaché. Pierre Poljack et Pierrette Poljack continuent de vivre dans l'appartement depuis le décès de Janette Poljack et souhaitent conserver leur logement. Ils continuent également d'effectuer les tâches de conciergerie qu'exerçait Janette Poljack.

Les seuls héritiers de Janette Poljack sont ses deux fils, Pierre Poljack et Paul Poljack. Ils ont tous deux accepté la succession.

Pierre Poljack a informé la société propriétaire du décès de sa maman, et du fait qu'il vivait dans l'appartement avec son épouse Pierrette Poljack, début 2022. A la demande de la bailleresse, il a également transmis une copie du certificat d'héritier.

Par notifications de résiliation de bail du 29 avril 2022 adressées sous plis séparés à Pierre Poljack, Paul Poljack et Pierrette Poljack, Anyoldtom SA a résilié le bail pour sa prochaine échéance, soit le 30 septembre 2022. La société exposait que son actionnaire unique, Richard Harry, entendait occuper lui-même cet appartement.

Pierre Poljack, Paul Poljack et Pierrette Poljack ont adressé à l'autorité de conciliation une requête en contestation du congé, qu'ils ont signée tous les trois, en date du 20 mai 2022.

Une audience de conciliation a été appointée au 26 juillet 2022. Seuls Pierre Poljack et Paul Poljack ont comparu à cette occasion. En effet, Pierrette Poljack avait donné procuration à son époux de la représenter, dès lors qu'elle n'avait pas envie d'interrompre sa retraite sur le thème « communication avec les arbres » organisée à la Vallée de Joux, durant tout le mois de juillet 2022.

Depuis lors, Paul Poljack, qui s'est violemment disputé avec son frère durant les vacances et, excédé par la situation, a déclaré ne pas vouloir poursuivre la procédure.

Pierre Poljack vous informe enfin qu'il a appelé la veille la Commission de conciliation pour demander la fixation d'une nouvelle audience, mais que le greffe l'a informé que la Préfète était en vacances pour un mois, de sorte qu'il n'était pas possible de lui donner de réponse en l'état.

Vous êtes invité.e à rédiger tout acte ou procédure (avec une partie droit) nécessaire à la sauvegarde des droits de vos clients, avec une brève note expliquant votre choix à votre maître de stage.