

Généralités et droit

Dans la mesure où les locataires exercent une activité de conciergerie, les candidats devraient s'interroger sur le centre de gravité du contrat et la prestation prépondérante, afin de déterminer quelles sont les règles applicables à la résiliation du contrat. En l'espèce, il n'a pas été convenu de versement de salaire et l'activité de conciergerie est limitée, de sorte que le régime contractuel ne relève pas du droit du travail, mais du droit du bail, et que la juridiction spéciale y relative est compétente sur le fond (autorité de conciliation – préfecture, puis Tribunal des baux ; art. 1 et 2 LJB).

Il est théoriquement envisageable de demander une restitution du délai en alléguant que Pierrette Poljack a été retenue pour des motifs personnels. Une faute légère sera toutefois difficilement retenue et selon toute vraisemblance, la restitution sera refusée (art. 148 al. 1 CPC). En outre, la restitution doit être demandée dans les 10 jours dès le moment où l'empêchement a cessé, soit en l'espèce à fin juillet 2022. Une telle demande serait dès lors tardive (art. 148 al. 2 CPC).

Cela étant, sa présence n'était pas nécessaire (voir infra moyens : au sens de l'article 273a CO, le conjoint qui n'est pas colocataire peut agir, mais n'y est pas tenu), de sorte que le défaut n'aurait pas dû être prononcé. Ce n'est donc pas la démarche de demander une restitution de délai qui est attendue des candidats.

Il convient de déposer un recours auprès de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal (voir infra recevabilité : décision finale, valeur litigieuse inférieure à CHF 10'000.--).

Pierre Poljack et Paul Poljack sont Consorts nécessaires ; dans le cadre d'une problématique de congé, il est toutefois possible d'attirer celui qui n'agit pas dans la procédure en agissant contre lui au besoin (ATF 146 III 346, consid. 2.2 ; 145 III 281, consid. 3.4.2 ; 140 III 598, consid. 3.2 ; récemment : 4A_282/2021).

Pierrette Poljack peut agir mais n'y est pas obligée (art. 273a al. 1 CO).

Le recours devrait donc être déposé par Pierre Poljack (et Pierrette Poljack) contre Anyoldtom SA et Paul Poljack.

Recevabilité

Le prononcé attaqué est daté du 25 août 2022, l'avis de retrait ayant été déposé dans la boîte aux lettres au plus tôt le lendemain. Le délai de garde de la poste étant de 7 jours, le délai a commencé à courir le 1^{er} septembre 2022.

La décision de radiation rendue dans une cause relevant du droit du bail à loyer entraîne la perte complète et irrémédiable de l'action des locataires (le droit de contester le congé se périmait à défaut de saisine dans le délai de 30 jours de l'art. 273 CO, qui est un délai de droit matériel ; le défaut du demandeur lors de l'audience de conciliation équivaut à un retrait de l'action, art. 206 al. 1 CPC), en raison d'un prétendu défaut de l'un des demandeurs - défaut dont la réalité est précisément contestée.

Ce prononcé met donc fin à une instance spécifique ouverte par le dépôt d'une requête de conciliation déposée le 20 mai 2022, de sorte que la décision contestée constitue une décision finale au sens de l'article 90 LTF et, partant, au sens de l'article 308 alinéa 1 lettre a CPC et 319 lettre a CPC (sur cette question, voir notamment ATF 139 III 478, consid. 6.3, confirmé dans 4A_169/2021 ; voir également Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, pp. 923 et 1037). Une restitution de délai n'est pas envisageable, dans la mesure où le défaut n'est pas imputable à une faute légère et que dans tous les cas, « l'empêchement » a cessé depuis plus de 10 jours. Au demeurant, comme cela sera exposé plus avant, l'autorité n'aurait pas dû constater un défaut, de sorte qu'il n'y a pas matière à restitution.

En l'espèce, le congé signifié aux locataires ayant été contesté, la valeur litigieuse doit être calculée sur la base du montant de loyer dû pour la période durant laquelle le bail subsisterait nécessairement en cas d'annulation de la résiliation, en tenant compte de la période de protection de 3 ans de l'article 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346, consid. 1.2.2.3 ; ATF 137 III 389, consid. 1.1, en français), de sorte qu'elle est en l'espèce inférieure à Fr. 10'000.-- (dies a quo : date décision litigieuse + échéance de la période de protection, jusqu'au terme de résiliation le plus proche, en l'espèce septembre 2026, vu le délai de résiliation de 4 mois, soit $200 \times 12 \times 4 = 9'600.--$).

Le recours est dès lors recevable, non seulement sous l'angle de l'article 319 lettre a CPC, mais au demeurant parce que, s'agissant de la contestation d'un congé (soumise à un délai de déchéance), les locataires subissent un préjudice difficilement réparable du fait de la décision litigieuse, au sens de l'article 319 lettre b chiffre 2 CPC.

Il convient d'agir auprès la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal (art. 73 LOJV).

La procédure de conciliation ne faisant pas partie des cas d'application de la procédure sommaire, ni ne relevant d'une décision d'instruction (139 III 478, consid. 7.3, puisqu'elle met fin à l'instance), le délai de recours est de 30 jours (art. 321 al. 1 CPC), de sorte qu'il arrive à échéance le 30 septembre.

En cas de dépôt d'un appel, celui-ci pourrait être converti en recours s'il remplit les conditions de cet acte (interdiction du formalisme excessif) quoique cela soit risqué, puisque la conversion peut être refusée en cas de négligence grossière du plaideur assisté d'un avocat (5A_221/2018, consid 3.3.1 et 3.3.2).

Moyens

Le bail portant sur l'appartement litigieux a été conclu avec Jeanine Poljack. Après son décès, il s'est poursuivi avec ses héritiers, Pierre Poljack et Paul Poljack, qui ont accepté la succession, les droits et obligations découlant du contrat ont passé de plein droit à ces derniers, en vertu du principe de la saisine (art. 560 al. 1 CC). Les biens de la succession sont propriété commune des héritiers jusqu'au partage (art. 602 al. 1 CC). Il s'agit des membres d'une communauté du droit civil, qui sont ensemble titulaires d'un même droit, de sorte que Pierre Poljack et Paul Poljack sont consorts nécessaires (p. ex. ATF 137 III 455 consid. 3.5). S'agissant d'une problématique de congé, il est toutefois possible d'attirer celui qui n'agit pas dans la procédure au besoin en agissant contre lui également (ATF 146 III 346, consid. 2.2 ; 145 III 281, consid. 3.4.2 ; 140 III 598, consid. 3.2 ; récemment : 4A_282/2021).

Pierrette Poljack, pour sa part, n'est jamais devenue titulaire du bail. En revanche, elle vit dans les locaux avec son époux Pierre Poljack, de sorte qu'elle bénéficie des règles de protection du logement de famille, au sens des articles 266m et 266n CO. Cela signifie en particulier que la bailleresse devait notifier une résiliation de bail à Pierrette Poljack également - ce qu'il a fait -, sous peine de nullité (art. 266o CO).

Cela ne signifie pas que cette dernière est tenue de contester le congé, en plus des titulaires du bail. En effet, les conjoints disposent des mêmes moyens juridiques et peuvent les faire valoir indépendamment l'un de l'autre (CPra Bail-Barrelet, N 12 *ad* art. 266n CO).

Bien au contraire, le texte de l'article 273a CO donne clairement au conjoint la possibilité d'exercer tous les droits du locataire face à la résiliation du logement de famille ; l'article 273a CO n'impose en revanche pas au conjoint d'agir (CPra Bail-Barrelet, N 3, 5 et 6 *ad* art. 273a CO, et les références citées). Dans tous les cas, les conjoints ne forment qu'une consorité simple et non nécessaire.

Cela signifie, concrètement, que l'absence de Pierrette Poljack lors de l'audience du 26 juillet 2022 n'était pas de nature à entraîner un défaut du demandeur.

En effet, les cohéritiers du bail, soit Pierre Poljack et Paul Poljack étaient présents lors de cette audience, ce qui était parfaitement suffisant pour satisfaire aux exigences légales en matière de comparution personnelle au sens de l'article 204 CPC.

Au vu de ce qui précède, le prononcé du 25 août 2022 rayant la cause du rôle doit être réformé en ce sens qu'une autorisation de procéder est délivrée à Pierre Poljack et Pierrette Poljack, subsidiairement à Pierre Poljack, à l'encontre de la société Anyoldtom SA et de Paul Poljack.

Subsidiairement, la cause doit être renvoyée à l'autorité de conciliation, afin qu'elle délivre un nouveau prononcé dans le sens des considérants, au besoin en citant une nouvelle audience.

Proposition de conclusions :

Fondés sur ce qui précède, les recourants Pierre Poljack (et Pierrette Poljack) ont l'honneur de conclure à ce qu'il plaise à la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal prononcer, avec suite de frais et dépens :

I.- Le recours est admis.

Principalement

II.- La décision attaquée est réformée en ce sens qu'une autorisation de procéder est délivrée à Pierre Poljack et Pierrette Poljack dans le cadre de la procédure relative à la résiliation du bail du logement qu'ils occupent.

Subsidiairement

III.- La décision attaquée est réformée en ce sens qu'une autorisation de procéder est délivrée à Pierre Poljack dans le cadre de la procédure relative à la résiliation du bail du logement qu'ils occupent.

Plus subsidiairement

III.- La décision attaquée est annulée et la cause est renvoyée à l'autorité de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne pour nouvelle décision, respectivement nouveau prononcé, dans le sens des considérants, au besoin en citant une nouvelle audience.

Grille de correction

Choix de l'action/parties/note explicative	1.5
Recevabilité/compétence	1.5
Moyens	2
Conclusions	1
Total points	6