

N° 33/2021

Droit du bail

Publication annuelle
du Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel

19. Le fait que seuls les loyers à échoir peuvent être considérés a été considéré comme une condition matérielle de la consignation par le Tribunal d'appel de Bâle-Ville (*Tribunal d'appel de Bâle-Ville, 13.06.2019, ZB.2019.16, CAN 2019 Nr. 76 p. 236 c. 4.1 et 4.3; dans le même sens: POLIVKA, op. cit., p. 17*). Cette approche nous paraît pertinente. Cette condition est relative à l'objet de la consignation; il s'agit de savoir sur quels loyers la consignation doit porter. A noter que la doctrine ne cite pas la non-échéance du loyer dans les conditions formelles de la consignation (*voir AUBERT, Les défauts, op. cit., p. 36 s.; CPra Bail-AUBERT, art. 259g CO N 24 ss; BK-GIGER, art. 259g CO N 19 ss; ZK-Hugi/WILDISEN, art. 259g CO N 33 ss; voir également TF, 03.12.2003, 4C.264/2003, c. 3.1*). Dans ces circonstances, l'argument de la bonne foi n'est pas d'emblée exclu.

20. Dans le cas présent, il aurait à notre avis été possible de soutenir que la locataire pensait de bonne foi que la consignation des loyers échus la protégeait contre une résiliation (à moins que la locataire ait manifestement consigné les loyers de mauvaise foi, ce qui ne ressort toutefois pas de l'arrêt analysé). Comme le montre la procédure, la réponse à la question de savoir si seule la consignation de loyers à échoir vaut paiement n'était pas limpide. D'une part, le Tribunal d'appel de Bâle-Ville a considéré qu'il subsistait des doutes à cet égard, raison pour laquelle il n'est pas entré en matière sur la requête en expulsion par la voie du cas clair déposée par la bailleresse (*Tribunal d'appel de Bâle-Ville, 13.06.2019, ZB.2019.16, CAN 2019 Nr. 76 p. 236 c. 4.3 et 5*). D'autre part, le Tribunal fédéral a souligné qu'il n'avait pas encore eu l'occasion de traiter cette question en détail et que ses arrêts rendus jusqu'ici n'offraient pas de solution unanime (c. 3.3.2; « [d]as Bundesgericht hat sich mit dieser Frage bisher zwar noch nicht näher auseinandergesetzt, äusserte sich indes trotzdem verschiedentlich dazu – und zwar uneinheitlich »). Dans de telles circonstances – c'est-à-dire face à une situation juridique floue – l'argument de la bonne foi n'aurait pas été dénué de pertinence.

5

TF 4A_428/2020 (01.04.2021) destiné à la publication

François Bohnet/Blaise Carron

La suspension du délai de prescription en cas de procédure judiciaire

Interprétation de l'expression légale « lorsque la juridiction saisie clôt la procédure » fondée sur le pluralisme méthodologique. Si un délai de prescription a été interrompu par une requête en concilia-

tion, d'une action ou d'une exception, il ne recommence à courir que lorsque la suite des instances est épuisée, en particulier lorsque l'instance saisie a rendu une décision finale qui ne peut plus être attaquée par un recours ou un appel

Art. 138 al. 1 CO

1. La société en nom collectif A (la recourante) publie une annonce portant sur le bail à ferme de plusieurs locaux, dont un restaurant et un appartement. B (l'intimée) manifeste son intérêt et est invitée à visiter les locaux. Ayant constaté à cette occasion que le bâtiment comporte également un bar, B offre de ne prendre en fermage que le seul bar, ce que A refuse. Les parties négocient toutefois des modalités permettant l'exploitation commune du restaurant et du bar dans le cadre d'une Sàrl.
2. Il est alors établi que B verse à A le 10 janvier 2017 un montant de CHF 40 000.-. Les négociations finissant par échouer, B réclame la restitution du montant à A, ce que cette dernière refuse.
3. Les versions divergent quant à la nature du versement et à ce qui aurait été convenu. En substance, B soutient qu'elle aurait versé à A le montant de CHF 40 000.- en vue de l'établissement des contrats nécessaires. Devant l'impossibilité de parvenir à un accord avec A, elle aurait été contrainte d'interrompre les négociations. Selon A en revanche, les CHF 40 000.- versés par B l'étaient au titre d'arrhes: les parties auraient convenu que ce montant devait constituer un acompte sur le paiement du prix dans le cadre de la reprise commune du bar et du restaurant. En cas d'échec du projet, le montant aurait été acquis à A au titre d'indemnisation pour l'inexécution du contrat.
4. Le 15 mai 2017, B dépose une demande contre A en concluant à la restitution du montant de CHF 40 000.- avec intérêts à 5% depuis le 28 février 2017. La demande est admise le 15 mai 2019 par le Tribunal de district de Höfe (SZ). L'appel interjeté par A est rejeté en deuxième instance le 20 juillet 2020. A fait alors recours en matière civile au Tribunal fédéral. A cette occasion, elle soulève en particulier l'exception de prescription s'agissant de la créance en restitution.
5. La recourante reconnaît que la prescription a valablement été interrompue par la demande de l'intimée du 15 mai 2017 et que la prétention en restitution n'était pas prescrite lorsque le jugement de première instance a été rendu. Elle fait en revanche valoir que la prescription aurait recommencé à courir après le jugement de première instance du 15 mai 2019, conformément à l'art. 138 al. 1 CO. Le délai de prescription relatif d'un an de l'art. 67 al. 1 CO, dans sa version applicable en

- l'espèce, aurait donc recommencé à courir le 16 mai 2019 et serait arrivé à échéance le 16 mai 2020, soit avant le jugement de deuxième instance du 20 juillet 2020.
6. Le Tribunal fédéral précise d'abord qu'en cas de requête en conciliation, d'action ou d'exception, un nouveau délai de prescription recommence à courir en vertu de l'art. 137 al. 1 CO (c. 5.3).
 7. Le Tribunal fédéral est ensuite plus particulièrement amené à préciser l'interprétation à donner à la phrase « **lorsque la juridiction saisie clôt la procédure** » de l'art. 138 al. 1 CO (c. 6).
 8. Après avoir indiqué qu'il n'a jamais tranché cette question (c. 6.1), il rappelle sa méthode d'interprétation fondée sur le pluralisme méthodologique (c. 6.2).
 9. S'intéressant à divers travaux préparatoires (c. 6.3), le Tribunal fédéral souligne que la question posée dans le présent arrêt n'a pas été traitée lors de l'adoption du CPC suisse, qui pourtant modifie l'art. 138 al. 1 CO (c. 6.3.1). Le Tribunal fédéral mentionne ensuite le rapport d'experts concernant un avant-projet de révision du droit des obligations, datant du 15 septembre 2011 (soit 9 mois après l'entrée en vigueur du CPC au 1^{er} janvier 2011), qui semble affirmer qu'une créance peut encore se prescrire pendant une procédure d'appel ou de recours. Le Tribunal fédéral souligne toutefois que ce rapport se réfère à un arrêt (*ATF 123 III 213*) datant d'avant l'entrée en vigueur du CPC, ce qui laisse entendre qu'il pourrait s'agir d'un oubli (« *[d]ies lässt auf ein Versehen schliessen* »). Le Tribunal fédéral indique que, par la suite, le projet du Conseil fédéral de 2014 n'a plus prévu de modification de l'art. 138 CO, sans pour autant que le message y relatif n'expliquât cet abandon.
 10. Le Tribunal fédéral examine ensuite différentes opinions doctrinales. Il n'est pas controversé que la décision mettant fin à la procédure ne peut être qu'une décision finale (art. 236 CPC), à l'exclusion des décisions incidentes (art. 237 CPC) et des décisions d'instruction (art. 124 al. 1 CPC) (c. 7.1). Les auteurs ne s'accordent en revanche pas sur le moment à retenir pour la clôture de la procédure (c. 6.4).
 11. Un premier courant doctrinal (*HOHL, KILLIAS/WIGET, PICHONNAZ*) considère que la prescription recommence à courir après qu'une décision finale est entrée en force (« *Endentscheid in formelle Rechtskraft erwächst* ») (c. 6.4.1). Or selon le Tribunal fédéral (c. 7.2.1), le fait de retenir l'entrée en force comme moment où « la juridiction saisie clôt la procédure » selon l'art. 138 al. 1 CO n'exclut pas que la prescription recommence à courir alors qu'une instance supérieure (*Rechtsmittelinstanz*) devrait encore connaître du litige. Les juges relèvent en outre qu'il n'est pas toujours clair si et quand l'entrée en force survient. Cette interprétation, qui n'exclut pas que la prescription puisse survenir pendant qu'une procédure devant une instance supérieure (*Rechtsmittelverfahren*) est pendante, doit dès lors être écartée, car elle est contraire à la *ratio legis* de l'art. 138 al. 1 CO, qui a été précisément révisé pour éviter qu'une créance se prescrive alors qu'elle est examinée par un tribunal (*unter der Hand des Richters*).
 12. Un deuxième courant (*DAPPEN, KOLLER, KRAUSKOPF/BITTEL*) retient le moment de la notification de la décision finale par l'instance saisie comme moment où « la juridiction saisie clôt la procédure ». Selon cette interprétation, le délai de prescription recommence à courir après la notification de la décision finale de première instance, y compris si celle-ci fait l'objet d'une procédure devant une instance supérieure (*Rechtsmittelinstanz*; c. 6.4.2). Ces auteurs semblent admettre qu'il est contraire à la *ratio legis* de l'art. 138 al. 1 CO que la prescription puisse courir durant la procédure devant l'instance supérieure. Ils considèrent qu'une voie de droit (*Rechtsmittel*) contre une décision finale doit être qualifiée d'« action » au sens de l'art. 135 ch. 2 CO. Ils argumentent que la prescription serait suspendue pendant la procédure devant l'instance supérieure et qu'elle recommencerait à courir uniquement avec la clôture de la procédure devant l'instance supérieure (c. 7.2.2). Selon notre Haute Cour, cette opinion est toutefois problématique car l'éventuelle voie de droit (*Rechtsmittel*) contre un jugement de première instance peut également provenir du débiteur et elle n'aurait dans ce cas pas l'effet interruptif au sens de l'art. 135 CO. Cette interprétation n'exclut donc pas non plus que la prescription puisse survenir pendant que la créance est examinée par un tribunal (*unter der Hand des Richters*; c. 7.2.2).
 13. Un troisième courant doctrinal (*BERGAMIN*), auquel se rallie le TF, considère que la prescription ne recommence à courir que lorsqu'une décision finale n'est plus susceptible d'appel ou de recours, c'est-à-dire lorsque la suite des instances est épuisée (« *wenn der Instanzenzug ausgeschöpft ist* »; c. 6.4.3). Cette interprétation est conforme à la volonté du législateur, puisqu'elle évite dans tous les cas que la prescription n'intervienne pendant que la créance est examinée par un tribunal (c. 7.2.3). Le recours ou l'appel contre une décision finale, quelle que soit la partie qui l'interjette, n'a pas pour effet que la prescription recommence à courir. Le renvoi par le Tribunal fédéral à l'instance précédente n'a pas non plus cet effet, car on ne peut pas dire que la suite des instances serait à ce moment-là épuisée (« *kann nicht gesagt werden, dass der Instanzenzug ausgeschöpft wäre* »). Finalement, le Tribunal fédéral précise que les moyens de droit

extraordinaires, comme la révision (art. 334 ss CPC) ou l'interprétation et la rectification (art. 334 ss CPC), n'ont aucune influence, faute de quoi la reprise du délai de prescription pourrait être repoussée indéfiniment au vu de l'interprétation retenue pour l'art. 138 al. 1 CO *in fine*.

14. Un quatrième courant doctrinal (*SCHWANDER*) affirme que la prescription ne recommence pas à courir au prononcé du jugement (*Urteilsfällung*), mais plutôt à la fin de la litispendance, sans toutefois trancher s'il s'agit du moment de la notification du jugement ou de l'entrée en force (c. 6.4.4).
15. Le Tribunal fédéral relève encore que son interprétation (note des rédacteurs : selon laquelle la prescription ne recommence à courir que lorsqu'une décision finale n'est plus susceptible d'appel ou de recours), est sans autre compatible avec le texte français de la loi (« lorsque la juridiction saisie clôt la procédure ») qui ne parle pas d'instance mais de juridiction (que le Tribunal fédéral traduit par *Instanzenzug*), alors qu'elle se heurte aux textes allemand (« *vor der befassten Instanz* » et pas « *vor den befassten Instanzen* ») et italien (« *davanti all'autorità adita* » et pas « *davanti alle autorità adite* »), qui font tous deux référence à une seule instance et non à l'ensemble des instances (c. 7.4).
16. En l'espèce, l'intimée B a interrompu la prescription avec sa demande du 10 mai 2017 (art. 135 al. 2 CO). Au vu des considérations qui précèdent, la prescription n'a donc pas recommencé à courir avant le prononcé du jugement du Tribunal fédéral qui fait l'objet de cet arrêt, première décision finale qui ne puisse plus faire l'objet d'un moyen de recours ordinaire. La prétention de l'intimée n'est donc pas prescrite (c. 8). Les autres griefs de la recourante étant par ailleurs mal fondés, le Tribunal fédéral rejette le recours.

■ **Note**

A. Question posée

17. Alors que sous l'ancien droit, un risque existait qu'une créance se prescrive pendant le procès, celui-ci n'entraînant pas la suspension du délai de prescription (*pour un exemple, cf. ATF 123 III 213, JdT 2000 I 208*), l'art. 138 al. 1 CO, teneur au 19 décembre 2008, entré en vigueur avec le Code suisse de procédure civile le 1^{er} janvier 2011, prévoit que « *la prescription interrompue par l'effet d'une requête en conciliation, d'une action ou d'une exception recommence à courir lorsque la juridiction saisie clôt la procédure* ». Le créancier n'a donc plus à s'assurer qu'un acte de procédure des parties ou du juge interrompe à nouveau

le délai (art. 138 al. 1 CO ancienne teneur) lorsque le procès de première instance s'éternise.

18. Qu'en est-il en revanche lorsqu'une partie saisit les instances de recours ? La prescription a-t-elle recommencé à courir à la suite du jugement de première instance, le cas échéant à quel moment, ou demeure-t-elle suspendue tant qu'un tribunal est « saisi » du litige ?
19. Telles sont les questions auxquelles le Tribunal fédéral devait répondre dans cette affaire. Et il s'efforce, dans l'arrêt commenté, à établir un mécanisme garantissant qu'une créance ne se prescrive pas, alors que la procédure n'est pas encore close devant les tribunaux. Reste à déterminer si l'interprétation de l'art. 138 al. 1 CO, qui est ainsi au cœur du débat, permet une telle conclusion.

B. De l'interprétation de la loi en général : le pluralisme méthodologique pragmatique

20. Pour interpréter une norme légale, le Tribunal fédéral recourt à quatre éléments principaux d'interprétation : l'élément littéral en fonction du texte de la loi dans les trois langues officielles, l'élément historique qui se fonde sur la genèse de la loi, l'élément systématique qui tient compte de l'insertion de la norme au sein de la loi et des principes juridiques et, enfin, l'élément téléologique qui tient compte du but de la règle à la lumière de la constitution et des règles de droit supérieures.
21. Lorsque le Tribunal fédéral interprète la loi, il adopte une approche qu'il appelle le pluralisme méthodologique pragmatique, qui consiste à ne privilégier aucun élément d'interprétation pour rechercher le sens véritable de la norme (*pour un arrêt en français à ce sujet, cf. ATF 143 II 202 c. 8.5*).
22. Dans des arrêts en allemand – à notre connaissance cette formulation n'a jamais été reprise dans un arrêt en français – le Tribunal fédéral souligne que l'interprétation de la loi « doit être guidée par l'idée que ce qui importe n'est pas seulement son sens littéral, mais le sens qu'elle prend dans son contexte, une fois qu'elle est appliquée à un cas concret. Ce qui importe est de parvenir à une décision juste d'un point de vue objectif, compte tenu de la structure normative, et à un résultat satisfaisant fondé sur la *ratio legis* » (*ATF 141 III 155 c. 4.2, traduction proposée dans le JdT 2020 II 269*).
23. Ce choix méthodologique confère un grand pouvoir aux tribunaux, sans pour autant leur octroyer un blanc-seing. En effet, le pluralisme méthodologique exige du juge qu'il explicite clairement les arguments l'ayant conduit à privilégier telle interprétation plutôt qu'une autre, de telle sorte à convaincre les destinataires de la

décision, mais aussi d'augmenter la sécurité du droit et de garantir la prévisibilité de décisions futures.

C. De l'interprétation de l'art. 138 al. 1 CO par le Tribunal fédéral

24. A l'issue de son raisonnement (c. 5-7), le Tribunal fédéral parvient à la conclusion suivante : le moment où « la juridiction saisie clôt la procédure » est le moment où la suite des instances est épuisée (« *wenn der Instanzenzug ausgeschöpft ist* »), c'est-à-dire que la prescription interrompue par l'effet d'une requête de conciliation ou d'une action ne recommence à courir que lorsque l'instance saisie a rendu une décision finale qui ne peut plus être attaquée par un recours ou un appel (c. 7.2.3 : « *wenn die befassete Instanz einen Endentscheid gefällt hat, der nicht mehr durch Berufung oder Beschwerde angefochten werden kann* »).
25. Pour justifier son interprétation, le Tribunal fédéral s'appuie dans le cas présent d'une part sur le **but de la loi**, qu'il appelle tantôt « *Zweck* » (c. 6.4.1), « *Sinn und Zweck* » (c. 7.2.3), tantôt « *ratio legis* » (c. 7.2.1).
26. Il est toutefois intéressant de souligner que la *ratio legis* de l'art. 138 al. 1 CO n'est pas identifiée et explicitée de manière indépendante par le Tribunal fédéral, mais est évoquée principalement en lien avec l'opinion de certains auteurs (c. 6.4.1, en parlant de KILLIAS/WIGET : « *Sie begründen dies mit dem Zweck des revidierten Art. 138 Abs. 1 OR, wonach keine Forderung mehr unter der Hand des Gerichts verjähren dürfe* » ; c. 7.2.2, en parlant de DÄPPEN, KOLLER, KRAUSKOPF/BITTEL : « *Auch diese Autoren scheinen anzuerkennen, dass es dem Zweck von Art. 138 Abs. 1 OR zuwiderläuft, wenn die Verjährung während des Rechtsmittelverfahrens läuft* »).
27. Le Tribunal fédéral s'appuie d'autre part sur la **lettre de la version française du texte de loi** (« lorsque la juridiction saisie clôt la procédure »), dont il affirme qu'elle est compatible avec l'interprétation retenue, au contraire des textes allemand et italien (c. 7.4).
28. Cet argument nous paraît douteux. Par « juridiction saisie », le texte français de la loi vise le « tribunal saisi », comme dans les versions allemande et italienne du texte. « Juridiction » n'a le sens d' « ensemble de tribunaux » que lorsque l'on vise par exemple la « juridiction civile » en l'opposant à la « juridiction administrative ». Ainsi, la *clôture de la procédure par la juridiction saisie* signifie en bon français la fin de l'instance. Celle-ci correspond au moment du dessaisissement du juge (*pour les développements qui suivent, qui semblent avoir échappé au Tribunal fédéral* : BOHNET, *La prescription en procédure civile*, in : Bohnet/Dupont (édit.), *Le nouveau droit de la prescription*, Neuchâtel/

Bâle 2019, N 45. N'est pas non plus cité par le Tribunal fédéral : BERTI, *Gedanken zur Unterbrechung der Verjährung durch Rechtsschutzgesuch im Sinne von Art. 138 Abs. 1 revOR*, in : RSPC 2011 521 ss), qui intervient au prononcé final selon l'art. 236 CPC (ou partiellement final, comp. art. 91 LTF [contra : BSK OR I-DÄPPEN, art. 138 N 2] ; il n'intervient pas au prononcé incident de l'art. 237 CPC, qui ne met pas fin à l'instance ; voir BSK OR I-DÄPPEN, art. 138 N 2), dès sa communication (en cas de communication par la poste, c'est la date d'envoi qui est déterminante, et non la réception [ATF 137 III 130 en matière de droit transitoire] ; cf. BERTI, op. cit., p. 523) aux parties (ATF 122 I 97 c. 3a/bb : « le jugement qui n'a pas été communiqué officiellement aux parties est inexistant » ; TF, 03.07.2007, 5A_121/2007, c. 3.1 ; BERTI, op. cit., p. 522). Le dessaisissement empêche le juge de modifier le prononcé rendu, même s'il est manifestement vicié. Comme l'indique le Tribunal fédéral, « [e]n vertu de l'adage *lata sententia iudex desinit esse iudex, le juge est dessaisi de la cause à partir du moment où il a rendu son jugement. Sous réserve de diverses exceptions, il voit alors sa compétence s'éteindre relativement à la cause jugée* » (ATF 139 III 120 c. 2). Une fois le dispositif notifié (si le tribunal décide de communiquer la décision sans motivation écrite, voir art. 239 al. 1 CPC), le juge ne peut plus le modifier, car cela contreviendrait à l'effet de dessaisissement (ATF 142 III 695). C'est l'approche du Code civil français qui retient que « l'interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance » (art. 2242 CCfr). En droit français, on retient que l'extinction de l'instance résulte du jugement qui met définitivement fin à l'instance : celui-ci dessaisit le juge et éteint donc l'instance.

29. Si l'on s'intéresse à l'**argument systématique**, ignoré par le Tribunal fédéral, on remarquera que, dans le Code des obligations, le mot « juridiction » n'est utilisé qu'à l'art. 138 al. 1 CO. La nouvelle mouture de cette disposition étant intimement liée à l'adoption du CPC, un examen de cet autre code aurait en revanche permis au Tribunal fédéral de constater que la notion de « juridiction » en français vise en principe un tribunal et non l'ensemble des instances successives : tel est par exemple le cas aux art. 1 CPC (« *La présente loi règle la procédure applicable devant les juridictions cantonales* »), 5 al. 1 CPC (« *Le droit cantonal institue la juridiction compétente pour statuer en instance cantonale unique* ») et 104 al. 4 CPC (« *En cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer la répartition des frais de la procédure de recours à la juridiction précédente* »). Sous l'angle systématique, la solution retenue est donc également critiquable.

D. Conclusion

30. Dans le contexte de l'interprétation fondée sur le pluralisme méthodologique pragmatique, les justiciables peuvent s'attendre à ce que les tribunaux proposent une argumentation claire et convaincante soutenant leur raisonnement, afin de ne pas donner l'impression que les juges s'octroient, par leurs choix méthodologiques, une carte blanche pouvant affecter négativement la sécurité et la prévisibilité du droit.
31. Si le résultat de l'interprétation de l'art. 138 al. 1 CO n'est pas fondamentalement critiquable, tant il est vrai que l'(in)activité des tribunaux ne devrait pas porter préjudice à un créancier qui a diligemment sauvegardé un délai de prescription en ouvrant action, la motivation de l'arrêt ne convainc pas totalement, tant en ce qui concerne l'argument téléologique (traité trop superficiellement), que l'argument littéral (traité erronément) et l'argument systématique (pas traité du tout).

6

TF 4A_74/2021 (30.04.2021)

Xavier Rubli

Autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur

Désaccord portant sur une modification unilatérale d'un règlement de maison. Recours des locataires rejeté, la modification du contrat par le bailleur n'étant ni nulle ni abusive.

Art. 269d et 270b CO

1. Les locataires A.A. et B.A. ont conclu le 15 juillet 2016 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 5,5 pièces avec la société bailleresse C. AG. Le préavis de résiliation est de quatre mois pour la fin d'un mois, sauf en décembre. Selon la clause 2.7.3 des dispositions générales du contrat, les locataires doivent faire preuve de respect mutuel (*gegenseitig Rücksicht*) et ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble de quelque manière que ce soit, notamment durant la nuit. Jouer de la musique est en particulier autorisé uniquement entre 8 heures et midi et entre 14 heures et 20 heures.
2. Le 24 janvier 2019, au moyen d'un formulaire officiel, la société bailleresse a notifié aux locataires une modification unilatérale du règlement de maison disposant que la pratique de la musique est toujours permise entre 8 heures et midi et de 14 heures à 20 heures, mais durant au maximum trois heures par jour, la musique n'étant par ailleurs plus autorisée les dimanches et

les jours fériés. Cette modification a été une nouvelle fois adressée à A.A. et B.A. par formule officielle du 22 mars 2019, avec la précision que cette adaptation était la même que celle notifiée le 24 janvier 2019 et qu'elle entrerait en vigueur le 1^{er} août 2019.

3. Les locataires ont saisi l'autorité paritaire, mais la conciliation n'a pas abouti, de sorte qu'ils ont procédé devant le Tribunal de district d'Einsiedeln le 17 avril 2019 afin de faire constater que la modification unilatérale du contrat mentionnée tant dans le formulaire officiel du 24 janvier 2019 que dans celui du 22 mars 2019 était nulle ou abusive. La Cour a rejeté la demande en date du 19 février 2020. Statuant sur l'appel des locataires, le Tribunal cantonal du canton de Schwyz l'a rejeté en date du 21 décembre 2020. A.A. et B.A. ont – sans succès – recouru au Tribunal fédéral.
4. Selon l'art. 269d al. 2 CO, les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (let. a), les motifs ne sont pas indiqués (let. b) ou si elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (let. c). Conformément à l'art. 269d al. 3 CO, cela vaut également lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires. L'application de l'art. 269d CO n'est a priori pas limitée aux modifications contractuelles qui rompent l'équilibre des prestations au détriment du locataire. C'est le jugement rendu dans la procédure de contestation qui doit déterminer si la modification porte préjudice au locataire ; ce point relevant de l'examen au fond de l'abus (*ATF 125 III c. 3b, JdT 2000 I 194*). En vertu de l'art. 19 al. 1 let. b et c OBLF, la formule destinée à communiquer au locataire les autres modifications unilatérales du contrat doit contenir la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé des prétentions et la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leurs compétences à raison du lieu. Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans le formulaire officiel (art. 19 al. 1^{bis} OBLF). Les motifs sont clairs, au sens de l'art. 19 al. 1 let. b OBLF, s'ils permettent au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (*ATF 137 III 362 c. 3.2.1 ; 121 III 6 c. 3.a ; TF, 08.02.2021, 4A_374/2020, c. 7.1 et les réf.*).
5. Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal de première instance, les juges de Mon Repos considèrent que la modification du contrat n'est pas une simple clarifi-