

## NE\_GERICHTE CACIV.2023.80 vom 20. Dezember 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-12-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2023.80](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2023.80)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2023.80 du 20 décembre 2023

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2023.80 del 20 dicembre 2023

### Erwägungen

#### E. 15

juillet 2020, faisant état de divers défauts, notamment en rapport avec des conducteurs à isolation coton, et indiquant ce qu'il convenait de faire pour les éliminer. L'appelant a rapidement réagi, puisqu'il a envoyé un courriel à la locataire, le 20 juillet 2020, pour lui dire qu'un électricien proposait de venir au cabinet le 23 du même mois pour « corriger les premiers petits défauts ». L'intimée était alors en vacances et elle a répondu à son retour, le 10 août 2020 ; elle a fait quelques difficultés pour l'organisation de la visite de l'électricien et refusé que le bailleur passe lui-même au cabinet le 11 août 2020 pour prendre quelques mesures et des photographies. Après divers échanges, une visite a finalement eu lieu le 1er septembre 2020, en présence de la locataire, du bailleur et d'un conseiller du bailleur, puis un électricien de J. \_\_\_\_\_ SA a pu intervenir le 11 septembre 2020 ; cet électricien a attesté le 18 septembre 2020 qu'il avait supprimé tous les défauts signalés dans le rapport du contrôleur G. \_\_\_\_\_, sauf pour ce qui concernait des conducteurs à isolation coton. Certains des travaux jugés nécessaires par le contrôleur n'avaient donc pas été effectués.

Sur la base de photographies des conducteurs à isolation coton, prises et transmises par le contrôleur G. \_\_\_\_\_, l'ESTI a considéré que deux des conditions mises par des prescriptions fédérales au maintien de ces conducteurs n'étaient pas réunies (conditions en cause : isolation qui n'est pas endommagée et ne s'effrite pas ; couleurs des fils clairement reconnaissable) et a fixé au bailleur un délai au 15 février 2021 pour remplacer ces conducteurs.

À ce stade, le seul défaut de l'installation était ainsi la présence de conducteurs à isolation coton qui ne répondaient pas ou plus aux normes. Contrairement à ce que l'intimée semble vouloir soutenir, de tels conducteurs ne sont pas contraires aux prescriptions actuelles puisque les normes prévoient expressément qu'ils peuvent être conservés, à certaines conditions, ni donc en eux-mêmes dangereux.

L'appelant a réagi à l'injonction de l'ESTI en contactant J. \_\_\_\_\_ SA et en avisant la locataire, par courriel du 8 décembre 2020, du fait que cette entreprise d'électricité allait prendre rendez-vous avec elle « pour une courte intervention qu'il rest[ait] à faire », suivant ses disponibilités.

Dans un courrier au bailleur du 18 octobre 2020, la locataire avait demandé la mise en conformité de l'installation électrique, avec un contrôle indépendant. Réagissant à la résiliation de son bail, notifiée le 17 novembre 2020, elle avait, le 17 décembre 2020, mis le bailleur en demeure de terminer les travaux électriques, notamment par le remplacement de fils en coton et de prises électriques condamnées, ainsi que de faire contrôler l'installation par un contrôleur indépendant, le tout jusqu'au « 25 février 2020 » (sic) (pour le bailleur, il

devait être clair que c'était un lapsus et qu'il fallait comprendre« 25 février 2021 »).

Un électricien de J. \_\_\_\_\_ SA s'est rendu le 21 janvier 2021 au cabinet de la locataire et est intervenu sur les extrémités visibles des conducteurs litigieux, par la pose de gaines rétractables destinées à isoler le coton, au niveau des interrupteurs. Sur la base de photographies que le bailleur lui a envoyées, l'ESTI a considéré que l'intervention était insuffisante et a exigé, le 9 février 2021, le changement complet des conducteurs à isolation coton. Suite à une demande du bailleur, qui indiquait qu'il devrait de toute façon faire d'importants travaux après le 31 mars 2023, échéance qu'il prévoyait pour le bail, l'ESTI, le 1er mars 2021, a accordé au bailleur un délai à fin avril 2023 pour lui faire parvenir un rapport de sécurité des installations électriques du cabinet médical. Même si l'ESTI précisait que l'octroi de ce délai n'affectait pas la responsabilité du propriétaire, lequel devait veiller à ce que l'installation ne mette en danger ni les personnes, ni les biens (idem), on doit admettre que l'absence de conformité aux normes de l'installation, s'agissant des conducteurs à isolation coton, était certes retenue, mais que ni le contrôleur G. \_\_\_\_\_, ni l'ESTI ne considéraient qu'elle causait un danger sérieux : si cela avait été le cas, il aurait sans doute été exclu qu'un délai de plus de deux ans soit accordé au propriétaire pour mettre l'installation aux normes.

La locataire a elle-même, sans en aviser le bailleur, fait appel à un contrôleur indépendant, K. \_\_\_\_\_, qui a procédé à un contrôle (qu'il qualifiait de« contrôle périodique ») de l'installation électrique du cabinet, le 29 mars 2021, et établi un rapport le 18 avril 2021 ; ce rapport faisait état de défauts, notamment que les anciennes lignes ■ fils à isolation coton ■ ne présentaient plus un degré de protection suffisant et qu'il était nécessaire de procéder à leur remplacement, et réservait la possibilité de la présence d'autres défauts dans les parties non accessibles, comme des fils brûlés ou endommagés, en particulier dans le plafond. Envisagé dans la limite de ce qui a été allégué, le rapport n'évoque pas de danger concret que les défauts constatés auraient causé, ni qu'une vérification approfondie et une remise en état aurait été urgente. La demanderesse a allégué que le contrôleur K. \_\_\_\_\_ avait été« sidéré par l'état du circuit », sans autre précision. L'audition comme témoin du contrôleur K. \_\_\_\_\_ a largement dépassé la vérification des allégués en preuve desquels il était entendu, en particulier s'agissant des déclarations du témoin qui sont reprises dans le jugement entrepris. On se trouve ainsi en présence de faits dits« exorbitants »; la jurisprudence admet que le tribunal peut tenir compte de faits non allégués, mais prouvés par la procédure probatoire, si ces faits se situent dans le cadre de ce qui a été allégué ; cependant, en cas d'allégations insuffisantes, ce cadre n'est précisément pas suffisamment défini et la prise en compte de faits non allégués ne peut pas avoir pour but de réparer unilatéralement les négligences procédurales d'une partie au détriment de l'autre (arrêt du TF du 22.12.2022 [4A\_292/2022]cons. 7.2.4). On peut se demander si les déclarations du témoin K. \_\_\_\_\_ ■ en particulier au sujet de risques d'incendie et d'électrocution, de l'extrême vétusté de l'installation et de l'urgence de remédier à la situation ■ peuvent être considérées comme entrant dans le cadre de ce qui a été allégué. Ce n'est toutefois pas décisif, car si la situation au moment du contrôle avait été aussi dangereuse et si une intervention sur l'installation avait été aussi urgente que ce le témoin K. \_\_\_\_\_ a indiqué au cours de son audition, on ne comprendrait pas que le contrôleur se soit contenté de remettre un rapport à celle qui l'avait mandaté, ceci plus de deux semaines après le contrôle, et n'ait pas immédiatement alerté le bailleur, le fournisseur d'électricité C. \_\_\_\_\_, voire l'ESTI, afin que des mesures de sécurité soient prises sans attendre ;

dans ces conditions, les déclarations du témoin K. \_\_\_\_\_ doivent être largement relativisées et ne suffisent pas pour conclure que l'installation électrique du cabinet, envisagée dans sa globalité ou seulement dans ses composantes les plus anciennes, aurait constitué un danger concret et plus ou moins immédiat. Quant aux déclarations du témoin M. \_\_\_\_\_, dont on peut comprendre qu'il était intervenu pour un problème lié à un plafonnier, soit en septembre 2021, il faut relever qu'il était entendu en preuve d'un litige survenu bien antérieurement entre le précédent locataire et le bailleur et de la réparation de ce plafonnier ; ses déclarations ont elles aussi largement dépassé le cadre fixé par les allégués en question, quand le témoin a déclaré qu'il y avait un « danger d'incendie et de protection des personnes », danger qui serait « réel » et proviendrait des fils coton, précisant que « ça fai[sait] plusieurs années que les fils coton [étaient] interdits ». Prendre ces déclarations en considération ne va donc pas de soi. De toute manière, on doit relever que le témoin M. \_\_\_\_\_, après son intervention, n'a pas jugé utile de faire part au propriétaire ou au fournisseur d'électricité C. \_\_\_\_\_ ou encore à l'ESTI de remarques quelconques quant à une éventuelle urgence à remédier aux dangers qu'il a décrits au cours de son audition, ce qui amène à penser que la situation ne devait en tout cas pas être si critique qu'il a bien voulu le dire (en relevant encore que les fils à isolation coton ne sont pas interdits, contrairement à ce qu'a dit le témoin). Par ailleurs, il n'a pas été allégué, et encore moins démontré, que le contrôleur K. \_\_\_\_\_ et l'électricien M. \_\_\_\_\_ auraient fait part au bailleur de leurs constatations, s'agissant des dangers dont ils ont fait état quand ils ont été entendus le 16 janvier 2023 (comme déjà dit, le rapport K. \_\_\_\_\_, au sens rappelé plus haut, ne permettait pas à son lecteur de conclure à un danger concret et plus ou moins immédiat qui aurait été causé par l'installation). On ne peut donc pas retenir qu'avant ces auditions, l'appelant aurait dû ou même pu être conscient de dangers concrets et sérieux que présenterait l'installation électrique du cabinet de l'intimée.

Il n'est pas contesté qu'un électricien a procédé, les 2 et 3 mars 2023, aux travaux exigés par l'ESTI, qu'un contrôleur indépendant de l'entreprise O. \_\_\_\_\_ a procédé à une vérification complète de l'ensemble du système le 3 mars 2023 et établi un rapport retenant l'absence de défaut et que l'ESTI en a été satisfaite. Il ne l'est pas non plus qu'aucun défaut de l'installation électrique ne subsistait après le 3 mars 2023.

En conséquence de ce qui précède, il faut d'abord relever que le Tribunal civil, dans son appréciation des faits, n'a pas tenu compte des éléments en relation avec le contrôle effectué par l'entreprise H. \_\_\_\_\_ SA, qu'il s'agisse du contrôle lui-même, des travaux effectués suite à celui-ci et des conclusions qui en ont été tirées, ni de la position de l'ESTI quant à la situation de l'installation électrique, notamment en rapport avec les délais fixés au propriétaire pour la mettre aux normes, ceci alors qu'il s'agissait d'éléments pertinents pour la solution du litige. En ce sens, l'appréciation des faits, dans le jugement entrepris, est lacunaire.

En outre, on ne peut pas retenir, comme l'a fait le Tribunal civil, que les rapports d'électriciens où il est fait référence aux rapports K. \_\_\_\_\_, et H. \_\_\_\_\_ SA auraient constaté un « état alarmant » de l'installation électrique, même s'ils relèvent un certain nombre de défauts auxquels il fallait remédier. Par ailleurs, il faut constater, ce que le jugement entrepris ne fait pas, que rien, dans les éléments à disposition du bailleur entre 2018 et 2020, ne devait amener celui-ci à entreprendre des travaux d'électricité, que ledit bailleur a fait procéder au contrôle périodique requis en 2020 (la locataire n'ayant pas allégué qu'il aurait, en fonction des prescriptions applicables ou pour d'autres raisons, dû

le faire plus vite), qu'il a donné suite aux remarques faites dans le rapport H. \_\_\_\_\_ SA du 15 juillet 2020, en chargeant rapidement un électricien de procéder à la plupart des interventions requises, que l'intervention a été quelque peu retardée en raison des vacances de la locataire, puis d'une certaine mauvaise volonté de cette dernière à faire part de disponibilités, que l'intervention a finalement eu lieu le 11 septembre 2020, que l'ESTI a fixé au bailleur un délai au 15 février 2021 pour remédier aux derniers défauts, qu'un électricien est intervenu le 21 janvier 2021 pour des travaux sur les fils isolés au coton (avec une solution qui n'a pas suffi, mais qui résolvait quand même partiellement le problème), que l'ESTI n'a ensuite pas considéré cette réparation comme suffisante et qu'elle a fixé au bailleur un délai au 30 avril 2023 pour remédier à ces derniers défauts, délai qui a été respecté.

On peut ainsi admettre que l'installation électrique du cabinet n'était pas en tous points conforme aux normes en vigueur, ceci peut-être dès l'entrée de la locataire dans les lieux et jusqu'au 3 mars 2023. Cela ne suffit cependant pas pour en déduire qu'elle aurait été entachée d'un défaut au sens de l'article 256 CO. Comme il s'agissait d'une installation ancienne, il était normal qu'il y ait de temps en temps quelque chose à faire pour son entretien. La plupart des défauts ont été éliminés au fur et à mesure que le bailleur avait pu en prendre connaissance. Restait la question des conducteurs à isolation coton, système qui, si on ne l'utilisait plus dans les nouvelles installations depuis un certain temps déjà, n'était pas dangereux en soi, puisque les prescriptions fédérales admettent expressément le maintien d'installations de ce genre, à certaines conditions. Que l'ESTI ait fixé à l'appelant un délai de plus de deux ans pour remplacer ces conducteurs montre d'ailleurs bien qu'elle n'envisageait pas qu'ils pourraient causer un sinistre dans l'intervalle, selon le cours ordinaire des choses, ou au moins que le risque que cela se produise n'était pas élevé. Au surplus, il était assez logique que le bailleur ne souhaite pas refaire en 2021-2022 toute l'installation électrique d'un cabinet médical, puis recommencer au moment d'équiper les lieux pour un autre usage, qu'il envisageait dès novembre 2017 au moins, puisqu'il a alors résilié le bail de l'intimée pour fin mars 2023.

Cela étant, on peut retenir que l'état réel de la chose louée divergeait de l'état convenu, en ce sens que cette chose ne présentait pas une qualité sur laquelle la locataire pouvait légitimement compter, soit une installation électrique aux normes (s'agissant de l'installation électrique existant avant qu'elle fasse procéder à des travaux dans les premiers mois après son entrée dans les lieux). En ce sens, elle était entachée d'un défaut, au sens commun du terme. Cependant, pour relever de l'article 256 CO, le défaut doit restreindre l'usage pour lequel la chose a été louée, l'entraver plus ou moins ou l'exclure. Cette question sera, par parallélisme avec la systématique du jugement et des mémoires échangés en procédure d'appel, examinée ci-après, en relation avec une éventuelle baisse de loyer.

## 5. Réduction du loyer

a) Comme déjà mentionné plus haut, le Tribunal civil a retenu l'existence d'un défaut de moyenne importance au moins (installation électrique non conforme aux normes), qui avait restreint l'usage de la chose louée (travaux que la locataire avait dû faire, notamment sur le circuit électrique « de base »; nombre de visites, notamment d'électriciens, entre 2018 et 2023). Selon la première juge, le défendeur ne pouvait ignorer ce défaut à la signature du bail, la locataire précédent ayant plusieurs fois élevé des prétentions à ce sujet et un contrôle ayant été effectué en présence du défendeur, en 2017, au cours duquel, selon le témoin

A. \_\_\_\_\_, l'électricien, après avoir vu une très vieille prise, avait dit qu'il ne pouvait pas certifier le système électrique. En 2018, la locataire avait fait d'importants travaux, à ses frais, puis d'autres travaux avaient été nécessaires, les 2 et 3 mars 2023, pour éliminer les défauts du système électrique. Les défauts avaient donc existé depuis le début du bail et jusqu'au 3 mars 2023. Au vu des défauts et de leur incidence durant le bail, une réduction du loyer de 20 % devait être accordée du 23 février 2018, date d'entrée dans les lieux, au 3 mars 2023 (20 % du loyer mensuel net de 3'649 francs, soit 729.80 francs par mois, durant 60 mois, d'où une réduction totale de 43'788 francs).

b) L'appelant expose que l'installation électrique n'était pas affectée de défauts (cf. plus haut). Même s'il y avait eu un défaut, aucune réduction du loyer ne devait être accordée. Que la locataire ait dû faire faire des travaux à ses frais au début du bail n'est pas relevant, puisqu'elle s'y était expressément engagée au moment de conclure le bail. Au cours du bail, il n'y a eu que cinq petites interventions au cabinet, dont l'intimée a exigé qu'elles se fassent hors des heures d'ouverture du cabinet. Le bailleur a dû attendre un déplacement professionnel de l'intimée pour procéder à l'intervention des 2 et 3 mars 2023, qui s'est donc faite sans interrompre l'exploitation du cabinet. L'intimée n'a pas allégué ni démontré une perte de revenu du fait de cette intervention. Lors de son interrogatoire, elle a même déclaré qu'il n'y avait eu aucune restriction dans l'usage de ses locaux, qui avaient ainsi pu être exploités de manière parfaitement normale. Même s'il y avait eu défaut, il n'y aurait eu aucune restriction dans l'usage de la chose. Au surplus, la locataire n'a jamais localisé les défauts dont elle se prévaut en procédure, se contentant d'invoquer un risque abstrait, qui est en fait inexistant. Ce n'est que dans la mise en demeure du 17 décembre 2020 qu'elle a été plus précise.

c) Selon l'intimée, le fait qu'il y ait eu d'importants défauts de la chose louée justifie une réduction de loyer de 20 %, pour toute la période retenue par la première juge. L'intimée n'aurait jamais effectué de travaux si le réseau électrique n'avait pas été défectueux. L'appelant ne conteste pas que des travaux ont été effectués les 2 et 3 mars 2023, ce qui confirme qu'il y avait bien des défauts.

d) Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels celui-ci n'est pas tenu de remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art.259a al. 1 let. b CO). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire a droit à cette réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art.259d CO).

Pour déterminer la quotité de la réduction du loyer, on procède selon la méthode proportionnelle (relative), en comparant l'usage de la chose louée conforme au contrat, sans défaut, et son usage réel, compte tenu des défauts qui l'affectent. Le point de départ de la comparaison n'est pas la valeur objective de la chose, mais bien sa valeur (son usage) telle que convenue par les parties. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer (sans les frais accessoires) dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage convenu des locaux et de rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. Les circonstances subjectives propres à un locataire ne sont pas prises en considération, sauf si des garanties particulières lui ont été données à leur propos. Selon les circonstances, une appréciation en équité s'impose parfois. Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être en principe réduit de 5 % au moins, pourcentage qui peut cependant

baisser à 2 % lorsqu'il s'agit d'un défaut permanent (Lachat/Bohnet, in : CR CO I, 3eéd., n. 2 ad art. 259d, qui donnent comme exemples une réduction de 30 % pour des infiltrations d'eau dans deux des quatre pièces d'un appartement, causant des dégâts aux murs et aux plafonds et l'apparition de moisissures, de 15 à 25 % pour la mauvaise ventilation d'une auberge, de 5 % pour un bruit gênant provenant du chauffage, de 6 % pour l'absence de concierge et de 15 % pour de la saleté dans la cour et l'entrée d'un immeuble).

e) En l'espèce, il faut d'abord rappeler que l'intimée, au cours de son interrogatoire, a notamment déclaré ceci : « je n'ai subi aucune panne ou court-circuit, mais cela grâce au fait que j'ai mon propre système électrique ». Cela signifie que l'état de l'installation électrique n'a eu aucune influence négative sur l'exploitation du cabinet. En procédure, l'intimée n'a du reste jamais allégué de réduction effective de l'usage convenu des locaux, que ce soit en raison de pannes, de courts-circuits, de disjoncteurs ou fusibles qui auraient sauté (plus que d'ordinaire ou non), d'une intensité insuffisante du courant, de précautions particulières qu'il aurait fallu prendre au moment de brancher ou d'enclencher des appareils ou de quoi que ce soit d'autre. Elle ne disait déjà rien de tel dans les courriers et courriels de sa part que l'on trouve au dossier. Aucune des personnes entendues n'a fait état de problèmes concrets que la locataire aurait connus dans l'exploitation de son cabinet, du fait de l'installation électrique. Dès lors, il faut retenir que l'installation électrique du cabinet a toujours fonctionné normalement et que l'usage de la chose louée n'a été ni empêché, ni plus ou moins entravé, ni même rendu plus difficile ou moins facile. En d'autres termes, la situation de l'installation électrique n'a provoqué aucune gêne, ni entrave pour la locataire. Le Tribunal civil n'a d'ailleurs pas retenu le contraire.

Il est vrai que l'intimée avait elle-même, dans les premiers mois après son entrée dans les lieux, soit au printemps 2018, fait procéder à divers travaux, qui ont sans doute évité des problèmes ultérieurs, mais elle s'était clairement engagée à les effectuer à ses frais, au sens du premier avenant du contrat de bail. Elle ne peut donc pas se prévaloir de ces travaux pour en tirer que l'usage de la chose louée aurait été entravé de manière contraire à ce qu'elle était en droit d'attendre en fonction du rapport de bail. En outre, l'intimée n'a ni allégué, ni démontré qu'elle aurait elle-même encore fait procéder à des travaux sur l'installation électrique après ceux du printemps 2018. Il ne peut donc pas être question de « nombreux travaux » que l'intimée aurait dû faire ou faire faire durant le bail, comme le retient le jugement entrepris.

La Cour de céans ne peut pas suivre le Tribunal civil dans le constat que l'usage de la chose louée aurait été restreint par les visites de ses locaux en rapport avec les questions d'électricité, entre 2018 et 2023. De simples visites du propriétaire, le cas échéant accompagné d'un électricien, destinées à un examen des lieux en vue de travaux ne peuvent pas être considérées comme restreignant l'usage de la chose louée, au point de justifier une réduction de loyer ; il en va de même d'interventions ponctuelles d'artisans, pour des réparations de relativement peu d'importance, surtout si ces réparations se font hors des heures de consultation d'un cabinet médical, ce qui semble avoir été le cas pour la plupart des interventions.

Si on fait le compte des visites et interventions au cabinet, en relation avec les installations électriques (mais aussi, en partie, pour autre chose), on relève deux visites du bailleur pour examen de la situation, les 23 mai et 6 août 2018, une inspection par un contrôleur le 13

juillet 2020, une visite du bailleur accompagné d'un conseiller, pour pouvoir renseigner un électricien qui allait venir faire des travaux, le 1er septembre 2020, l'intervention de cet artisan le 11 septembre 2020, puis un passage d'un contrôleur en octobre 2020. Après, la locataire a mis le bailleur en demeure de procéder à des travaux. A suivi une intervention d'un électricien, le 21 janvier 2021. La locataire a ensuite, de son propre mouvement, fait venir le contrôleur K. \_\_\_\_\_ le 29 mars 2021. Enfin, les derniers travaux ont été effectués les 2 et 3 mars 2023. Cela représente en tout huit passages au cabinet de l'intimée, sur une période de cinq ans environ, si l'on excepte le contrôle K. \_\_\_\_\_. C'était certes ennuyeux pour la locataire, mais ne constituait pas une entrave à l'usage des locaux loués. S'agissant plus particulièrement des travaux des 2 et 3 mars 2023, on peut relever que le bailleur prévoyait de les faire après le départ de la locataire, mais qu'il a fallu les exécuter pendant le bail, en conséquence de la présente procédure. En réponse aux mémoires de faits nouveaux du défendeur, du 13 mars 2023, qui faisaient état des travaux effectués les 2 et 3 mars 2023 et étaient accompagnés des pièces correspondantes, la demanderesse s'est contentée d'alléguer, le 18 avril 2023, que « [l]es visites d'électricien du 2 et 3 mars 2023 [avaient] entraîné la fermeture [de son] cabinet » et que « [d]es importants travaux [avaient] eu lieu durant cette période », sans proposer de preuves à l'appui de ces allégués. Dans sa réponse à l'appel, l'intimée n'a pas contredit l'affirmation faite dans le mémoire d'appel, selon laquelle elle se trouvait en déplacement professionnel les 2 et 3 mars 2023. Si la demanderesse avait subi un quelconque dommage ou même des inconvénients du fait des travaux effectués à ce moment-là, il lui aurait été facile d'en proposer la preuve, par exemple par la production d'une copie de son carnet de rendez-vous (copie caviardée des noms des patients, évidemment), le témoignage de son assistante ou d'autres moyens encore. Elle n'en a rien fait. Le dossier permet en outre de constater que certains travaux au cabinet ont été effectués en fin d'après-midi, après l'heure des consultations, mais on ne sait pas si et le défendeur n'a pas allégué si cela aurait été le cas les 2 et 3 mars 2023. Quoi qu'il en soit, l'intimée n'a pas démontré que l'intervention effectuée à ces dates aurait nui à l'exploitation de son cabinet médical.

Vu ce qui précède, on ne peut pas considérer que l'usage de la chose, pour la locataire, aurait été restreint ou entravé du fait de défauts de l'installation électrique. La conséquence en est que l'intimée n'a droit à aucune réduction de loyer et même qu'on ne peut pas retenir que la chose aurait été affectée d'un défaut, au sens de l'article 256 CO et de la jurisprudence y relative.

## 6. Consignation du loyer

Que la consignation du loyer par la locataire ait été justifiée ou non n'a pas de véritable importance ici. En effet, si les conditions posées par l'article 259g CO sur l'existence d'un défaut, délai fixé au bailleur pour la réparation, réparation pas intervenue dans ce délai sont remplies, le locataire peut consigner les loyers futurs et les frais accessoires (ATF 124 III 201 cons. 2d) et si elles ne le sont pas, le locataire qui consigne s'expose à une résiliation anticipée du contrat de bail, étant précisé que si le locataire, lors de la consignation, part de bonne foi de l'idée que la chose louée présente un défaut qu'il n'est pas tenu de réparer ou de supporter, les loyers sont réputés payés, et une résiliation extraordinaire d'après l'article 257d CO soit pour demeure du locataire n'est pas valable (Müller, Contrats de droit suisse, 2021, n. 925) ; ATF 125 III 120 cons. 2b). En l'espèce, il n'y a pas eu de résiliation extraordinaire et les fonds consignés devront être intégralement libérés en faveur du bailleur (loyer pas réduit, cf. plus haut), la locataire

admettant au surplus que les défauts qu'elle faisait valoir ont, en tout état de cause, été éliminés par l'intervention des 2 et 3 mars 2023. On admettra cependant que c'est de bonne foi que la locataire partait de l'idée que la chose louée présentait un défaut (cf. aussi plus loin).

## 7. Validité du congé

a) Le Tribunal civil a retenu que la demanderesse était de bonne foi en élevant des prétentions fondées sur un défaut existant. Un lien de causalité existait entre les prétentions élevées par la demanderesse et la résiliation du 17 novembre 2020 : les premières prétentions dataient du 21 novembre 2017 ; le 18 juillet 2020, la demanderesse avait rappelé l'état des défauts ; elle avait fait de même les 17 et 20 août 2020. Après une visite le 1er septembre 2020, au cours de laquelle un électricien avait constaté le mauvais état du circuit électrique et conseillé au défendeur de remplacer ou condamner des prises non conformes, la demanderesse avait écrit un nouveau courrier pour résumer la situation. Quelques menus travaux avaient été réalisés le 8 septembre 2020, sans toutefois remettre le circuit électrique aux normes. Par courrier du 18 octobre 2020, la demanderesse avait encore une fois résumé la situation, sommant le bailleur de mettre en conformité le circuit électrique. La résiliation avait suivi le 17 novembre 2020. Moins d'un mois séparait donc le dernier courrier de la demanderesse, résumant ses prétentions, et la résiliation du bail. Il paraissait ainsi hautement vraisemblable que le défendeur ne voulait pas effectuer de travaux dans le cabinet et qu'au vu des nombreux courriers que la demanderesse lui avait adressés en 2020, il avait compris qu'elle n'allait pas renoncer à ses prétentions, de sorte qu'il avait résilié le bail. Le besoin propre du bailleur d'intégrer les locaux paraissait très peu vraisemblable, en tant que motif de la résiliation. Le défendeur disposait de plusieurs locaux plus adaptés, puisque destinés à du logement, notamment dans l'immeuble comprenant le local litigieux, dans lequel il faudrait d'ailleurs effectuer de nombreux travaux pour le transformer en appartement et qui se situait au premier étage, sans ascenseur. Sans que cela soit décisif, il semblait que le défendeur avait eu l'intention initiale de vendre le local litigieux, de sorte que sa réelle volonté de vivre dans ces locaux apparaissait peu probable. Au surplus, on peinait à comprendre l'achat, par le défendeur, d'un appartement en PPE à V. \_\_\_\_\_ en novembre 2020 ; selon la loi genevoise générale sur les zones de développement (LGZD), la vente de cet appartement était subordonnée à la condition que l'acheteur occupe l'immeuble, sauf justes motifs agréés par un département cantonal (art. 5 al. 1 let. b LGZD). Ainsi, la réelle intention du défendeur de revenir vivre à Z. \_\_\_\_\_ apparaissait peu probable. La résiliation entrait dans la notion de « congé-représailles » ; elle était abusive et donc annulable en vertu de l'article 271a al. 1 let. a CO.

b) L'appelant soutient que l'intimée a adopté une attitude chicanière dès le début du bail, multipliant les courriers au bailleur (pas seulement en rapport avec l'installation électrique). Toute résiliation du bail aurait donc suivi une plainte de la locataire. L'appelant n'avait pas intérêt à un congé pour éviter des frais pour des travaux d'électricité : il avait toujours fait exécuter les travaux recommandés par les électriciens et savait qu'il devrait faire des mises à jour jusqu'au 30 avril 2023, ce à quoi la présence ou non de la locataire ne changeait rien. L'appelant n'avait pas intérêt à mettre fin au bail, s'il n'avait pas l'intention de s'établir lui-même dans les locaux. La correspondance du 18 octobre 2020 ne pouvait pas l'amener à résilier le bail, car l'intimée se contentait de résumer les travaux effectués, de manière inexacte d'ailleurs ; pour le bailleur, ce courrier

n■était pas sérieux et il pouvait être ignoré ; c■était un non-événement. C■est l■intimée qui utilise la question de l■électricité comme prétexte pour s■opposer au congé. L■appelant avait effectivement un besoin propre des locaux en cause. Il habitait dans un petit logement à W.\_\_\_\_\_. Il avait ensuite dû accueillir sa belle-mère et avait, pour cette raison, acheté en novembre 2020 ■ en tant que solution transitoire, parce que lui-même et son épouse avaient encore une activité professionnelle à V.\_\_\_\_\_, et avant un retour à Z.\_\_\_\_\_ pour la retraite ■ un appartement à prix contrôlé à V.\_\_\_\_\_, qui n■était pas grand, mais comptait une pièce de plus que celui de W.\_\_\_\_\_ (ce qui permettait à sa belle-mère de disposer d■une chambre et de ne plus devoir dormir au salon) et pouvait se revendre facilement, vu le marché du logement à V.\_\_\_\_\_ (la revente doit intervenir dès que l■appelant pourra revenir à Z.\_\_\_\_\_ avec sa famille). Une résiliation du bail de l■intimée pour avril 2023 résolvait les problèmes. Les locaux actuellement occupés par l■intimée, situés à un premier étage, conviendront bien : il y a une terrasse attenante, la belle-mère de l■appelant ne peut de toute façon plus sortir de chez elle, ce qui fait que l■absence d■ascenseur n■est pas un problème, et il n■y a pas de gros travaux à envisager pour transformer le cabinet en appartement ; l■appelant, qui est architecte, pourra facilement s■en occuper. La maison que l■appelant possède aussi à Q.\_\_\_\_\_ serait tout à fait inadaptée, car elle est située dans un petit village, sans proximité avec des commerces.

c) L■intimé se réfère aux considérants du jugement entrepris et relève que l■argumentation de l■appelant laisse transparaître l■agacement de celui-ci face aux légitimes prétentions de l■intimée, ce qui tend déjà à démontrer qu■on est en présence d■un congé-représailles. Pour l■intimée, l■appelant n■a pas justifié d■un besoin propre, sérieux, concret et actuel pour les locaux, ne faisant valoir que des motifs de confort. Ce besoin propre n■était qu■un prétexte pratique pour résilier le bail, alors que la résiliation avait la cause retenue par le Tribunal civil.

d) D■après l■article 271a let. a al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu■il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

Au sens de cette disposition est ainsi annulable le congé donné pour « punir » le locataire de faire valoir extrajudiciairement des prétentions découlant du bail, c■est-à-dire garanties par le contrat ou la législation. Pourvu qu■il ne s■agisse pas de bagatelles, peu importe que les prétentions émises par le locataire soient, ou non, de nature pécuniaire. Le locataire, qui assume le fardeau de la preuve, doit démontrer un rapport de causalité adéquate entre sa prétention et la résiliation. À cet égard, une grande vraisemblance suffit. Entre autres indices, cette vraisemblance peut résulter d■un lien temporel étroit entre prétention et résiliation, ou de l■incapacité du bailleur de prouver le motif qu■il allègue. L■article 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application lorsque le locataire est de mauvaise foi (preuve à charge du bailleur), par exemple lorsqu■il a émis une prétention qu■il sait infondée, dans le seul but de se mettre à l■abri d■une éventuelle résiliation (Lachat/Bohnet, in : CR CO I, 3èmeéd., n. 3 à 5 ad art. 271a).

e) En l■espèce, on retiendra, à titre préalable, que le fait que le bailleur, en 2017, ait peut-être, comme l■a évoqué le Tribunal civil, souhaité vendre l■immeuble ■ ou l■étage loué alors au Dr A.\_\_\_\_\_ ■ ne signifie pas qu■en 2020, il n■aurait pas changé d■avis sur la question. Les discussions qui, à en croire le Dr A.\_\_\_\_\_ et l■intimée, auraient eu lieu en 2017 ne sont pas pertinentes pour la solution du litige.

Il faut ensuite retenir que ce n'est pas de mauvaise foi que la locataire a formulé des prétentions envers le bailleur. Suite à la visite du 13 juillet 2020 du contrôleur de H. \_\_\_\_\_ SA, qui avait constaté divers défauts, notamment en rapport avec des conducteurs à isolation coton, la locataire a écrit au bailleur, le 18 juillet 2020, lui reprochant de n'avoir jamais mis aux normes l'ancien circuit électrique. Le bailleur a pris des mesures pour qu'un électricien puisse intervenir (il avait reçu le rapport du contrôleur, daté du 15 juillet 2020, qui énumérait une série de défauts qui devaient être éliminés). Après quelques échanges qu'il n'est pas nécessaire de rappeler ici, la locataire a rappelé au bailleur, dans une lettre du 17 août 2020, qu'elle attendait la mise en conformité depuis 2018, jusqu'ici sans résultat. Elle a encore résumé la situation dans une lettre au bailleur du 3 septembre 2020. Un électricien a effectué des travaux le 11 septembre 2020, supprimant une partie des défauts constatés par le contrôleur, mais pas ceux qui concernaient les conducteurs à isolation coton, pourtant aussi mentionnés dans le rapport du contrôleur. Un passage du contrôleur au cabinet, dans la première quinzaine d'octobre 2020, a amené celui-ci à constater l'absence de solution au problème des conducteurs à isolation coton et à prendre des photographies, afin que l'ESTI puisse décider ce qu'il convenait de faire. La locataire a forcément eu connaissance de ce contrôle et du fait que les travaux effectués le 11 septembre 2020 n'étaient apparemment pas suffisants pour mettre l'installation aux normes. C'est plus que vraisemblablement ce qui l'a amenée à écrire au bailleur, le 18 octobre 2020, pour demander une nouvelle fois la mise en conformité de l'ancien circuit, suivie d'un contrôle indépendant. En fonction de ce qu'elle savait, elle pouvait considérer de bonne foi que l'installation électrique était défectueuse et donc demander de bonne foi au bailleur de faire mettre l'installation en conformité, puis de faire contrôler que celle-ci était désormais aux normes.

La résiliation du bail est intervenue un peu moins d'un mois plus tard, soit le 17 novembre 2020, et cette proximité temporelle constitue un indice important que le congé a en fait été donné parce que le bailleur n'appréciait pas les démarches répétées de la locataire pour l'amener à faire mettre l'installation aux normes, démarches qui s'ajoutaient à des revendications antérieures, au sujet de l'électricité et d'autres problèmes ; le courrier du 18 octobre 2020 semble bien avoir été, pour le bailleur, la goutte qui faisait déborder le vase. Dans le mémoire d'appel, on ressent d'ailleurs encore une certaine irritation de l'appelant en rapport avec les diverses revendications de sa locataire, formulées en cours de bail ; il va jusqu'à dire, en substance, qu'il n'aurait jamais pu résilier le bail sans relation temporelle avec l'émission de prétentions par la locataire, tant ces revendications étaient fréquentes, ce qui est tout de même assez exagéré.

S'agissant des motifs avancés par le bailleur pour la résiliation, il faut d'abord constater que la lettre accompagnant l'avis de résiliation faisait valoir un besoin personnel d'intégrer les locaux, le bailleur expliquant qu'étant architecte indépendant, il était en train de mettre un terme à son activité, dans le but de prendre sa retraite, et souhaitait venir s'installer à Z. \_\_\_\_\_ avec son épouse, dans son immeuble, et transformer le cabinet médical en appartement. Ce n'est que plus tard, soit durant la procédure de conciliation, au début de l'année 2021, que l'appelant a évoqué un problème de logement en relation avec le fait qu'il avait dû accueillir sa belle-mère chez lui. Cela laisse un peu sceptique, dans la mesure où, en novembre 2020, soit au moment de la résiliation, la belle-mère de l'appelant devait déjà vivre chez lui, puisque, selon lui, elle dormait au salon de l'appartement de W. \_\_\_\_\_ jusqu'à l'installation dans l'appartement de V. \_\_\_\_\_, appartement pour

lequel le contrat de vente a été passé les 26 novembre et 17 décembre 2020, l'entrée dans les lieux étant prévue le 31 mars 2021. Selon l'expérience générale de la vie, il serait surprenant qu'au moment de la résiliation du bail de l'intimée, le 17 novembre 2020, les démarches pour cet achat n'aient pas déjà été assez avancées. En tout cas, il paraît très peu vraisemblable que la belle-mère de l'appelant n'ait pas déjà vécu chez ce dernier avant le 17 novembre 2020 et on ne voit donc pas pourquoi, si la résiliation était en fait motivée par des besoins liés à l'accueil de l'intéressée, l'appelant n'en aurait pas fait état dans la lettre accompagnant l'avis de résiliation. On peut aussi s'interroger sur le fait que, s'il s'agissait d'assurer un logement convenable à la famille, comprenant la belle-mère de l'appelant, on aurait, avec la résiliation intervenue en novembre 2020, trouvé une solution qui n'aurait pu se concrétiser, au mieux, qu'en avril 2023, soit plus de deux ans plus tard, ceci pour mieux loger une personne déjà nonagénaire au moment de la résiliation et dont l'espérance de vie était alors forcément réduite.

À cela s'ajoute le fait qu'en novembre 2020, l'appelant disposait aussi d'une maison à Q.\_\_\_\_\_ (VD) (entre R.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_), dont il n'est pas prétendu qu'elle n'aurait pas offert au bailleur et à sa famille tout l'espace nécessaire. L'appelant soutient que Q.\_\_\_\_\_ est un petit village sans commerces, ce qui rendrait une installation difficile à cet endroit, mais on peut relever que Q.\_\_\_\_\_ se trouve, par exemple, à une dizaine de minutes de R.\_\_\_\_\_, en voiture ou en transports publics (ce qu'on peut constater sur n'importe quel moteur de recherche consacré aux transports). Il ne conteste en outre pas qu'il aurait pu disposer d'un autre logement adéquat dans l'immeuble même où se trouvait le cabinet de la locataire.

En fonction de ces éléments, la Cour de céans arrive à la conclusion que la locataire a rendu grandement vraisemblable que la résiliation a été signifiée parce qu'elle faisait valoir de bonne foi, comme on l'a vu des prétentions découlant du bail, soit la mise aux normes de l'installation électrique de son cabinet, qu'il s'agit donc d'un congé-représailles et que c'est à bon droit que le Tribunal civil l'a annulé.

f) Vu l'annulation de la résiliation du bail, il n'est pas nécessaire d'examiner la question d'une éventuelle prolongation.

#### 8. Frais judiciaires et dépens de première instance

a) L'appel doit être partiellement admis. Il convient donc de statuer à nouveau sur les frais judiciaires et dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

b) La procédure n'est pas gratuite, car il est question d'un bail commercial (art. 56LTFrais, RSN 164.1).

c) D'après l'article 106 CPC, les frais qui comprennent les frais judiciaires et les dépens, art. 95 al. 1 CPC sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1) et lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

d) En l'espèce, la demanderesse obtient gain de cause sur l'annulation de la résiliation de son contrat de bail, mais pas sur la réduction du loyer, pour laquelle la valeur litigieuse était d'environ 44'000 francs. Les deux questions ayant apparemment la même importance pour les deux parties, il paraît équitable de répartir les frais judiciaires par moitié entre elles et de compenser les dépens.

9. Vu ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis, au sens des considérants. Le dispositif du jugement entrepris sera réformé en conséquence. En fonction du sort de la procédure d'appel, la clé de répartition des frais arrêtée ci-dessus pour la procédure de première instance peut être reprise.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Admet partiellement l'appel.

2. Réforme les chiffres 3, 4, 6 et 7 du dispositif du jugement entrepris, qui deviennent :

3. Rejette les prétentions de B. \_\_\_\_\_ en réduction du loyer.

4. Ordonne la libération de l'intégralité des loyers consignés en faveur de X. \_\_\_\_\_.

( )

6. Arrête les frais judiciaires à 11'116 francs, avancés par B. \_\_\_\_\_ à hauteur de 11'067 francs et par X. \_\_\_\_\_ à hauteur de 49 francs, et les met pour 5'558 francs à la charge de B. \_\_\_\_\_ et 5'558 francs à celle de X. \_\_\_\_\_.

7. Dit que les dépens sont compensés ».

3. Arrête les frais judiciaires de la procédure d'appel à 6'000 francs, avancés par l'appelant, et les met pour 3'000 francs à la charge de celui-ci et 3'000 francs à celle de l'intimée.

4. Dit que les dépens de la procédure d'appel sont compensés.

Neuchâtel, le 20 décembre 2023

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