

Défaut de la chose louée ;  
défaut de moyenne  
importance ; défaut grave ;  
réduction du loyer ; congé-  
représailles

Art. 259a al. 1 let. b, 259d,  
271 al. 1 let. a CO

Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (consid. 5.1).

Les défauts de moyenne importance et les défauts graves permettent au locataire d'exiger une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b et art. 259d CO), qui est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement, tandis que le défaut grave exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail (ce qui est le cas du défaut qui met en danger la santé du locataire ou du défaut qui ne permet pas d'exercer une activité commerciale dans les locaux loués, ou uniquement de manière restreinte) (consid. 5.1).

Selon l'art. 271 al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail (congé-représailles). Le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention. Le locataire doit prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Déterminer quel est le motif du congé et si celui-ci est réel est une question de fait, tandis que savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit, revue librement par le Tribunal fédéral (consid. 7.1).

#### Composition

MM. les Juges fédéraux

Hurni, Président, Denys et Rüedi.

Greffière : Mme Raetz.

#### Participants à la procédure

4A\_88/2024

A.,

représenté par Me Benoît Fracheboud, avocat,  
recourant,

contre

B.,

représentée par Me Lorin Magistrini, avocat,  
intimée.

et

4A\_92/2024

B.,  
représentée par Me Loris Magistrini, avocat,  
recourante,

contre

A.,  
représenté par Me Benoît Fracheboud, avocat,  
intimé.

Objet

contrat de bail à loyer; défaut de la chose louée; réduction du loyer; résiliation abusive,

recours contre l'arrêt rendu le 20 décembre 2023 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel (CACIV.2023.80).

Faits :

A.

**A.a. Le Dr C.,..., était locataire d'un cabinet médical au premier étage d'un immeuble sis à Neuchâtel appartenant à A. (ci-après: le bailleur).** Le médecin avait fait procéder à des travaux d'électricité dans le cabinet. Le bail allait prendre fin au début de l'année 2018, l'intéressé arrêtant son activité.

**A.b. Le 18 octobre 2017, le bailleur et la Dresse B. (ci-après: la locataire),..., ont conclu un bail à loyer portant sur ces locaux commerciaux, à usage de cabinet médical, pour un loyer brut mensuel de 4'009 fr., dès le 1er mars 2018, ultérieurement avancé au 23 février 2018. Les parties ont signé un avenant au bail, prévoyant que la locataire allait réaliser à ses frais et durant les deux premiers mois de location, des travaux de remise en état de la peinture et du parquet; elle s'engageait "à faire contrôler, mettre aux normes et certifier les installations électriques et de climatisation ayant été posées par le Dr. C."**

**A.c. Le 21 novembre 2017, les deux médecins ont adressé un courriel au bailleur, indiquant qu'une entreprise avait procédé à un contrôle de la climatisation et des installations électriques concernées et avait certifié leur conformité avec la loi.** Il n'y avait plus d'obstacle à ce que le bailleur fasse certifier l'ensemble de l'appartement par son électricien-délégué. Ils disaient qu'un état dangereux des fils électriques de l'installation avait déjà été signalé par le passé et que le bailleur avait toujours répondu que tout était conforme selon ses discussions avec D. (fournisseur d'électricité).

**A.d. Le 6 février 2018, la future locataire a transmis au bailleur une liste des travaux prévus, qui mentionnait notamment des travaux d'électricité, en particulier la pose de nouvelles prises et le changement d'anciennes prises ("caches anciens dévissés ou cassés").**

**Après son entrée dans les locaux, la locataire a fait procéder aux travaux prévus. Les travaux d'électricité, confiés à E. SA, lui ont été facturés 14'498 fr. 50 en tout.**

**À la suite d'une visite des locaux en mai 2018, le bailleur a reproché à la locataire d'avoir fait procéder à certains travaux sans son autorisation. L'intéressée a répondu que les travaux réalisés entraînaient une plus-value.**

**Dans un rapport du 30 juin 2018, le contrôleur indépendant F. a attesté de la conformité des nouvelles installations, soit l'ajout de prises et de plusieurs groupes sur un tableau.**

**A.e. Après une visite des locaux, G., contrôleur électrique, a établi un rapport le 15 juillet 2020,**

**faisant état de divers défauts constatés**, notamment en rapport avec des conducteurs à isolation coton.

Le 18 juillet 2020, la locataire a écrit au bailleur en indiquant qu'un nouveau circuit électrique - conforme aux normes de sécurité - avait été installé par le locataire antérieur, en parallèle à ce qui existait et qui n'était pas conforme. Le bailleur n'avait jamais mis aux normes l'ancien circuit, malgré les demandes.

**Par courriel du 20 juillet 2020, le bailleur a informé la locataire qu'un électricien proposait de venir au cabinet le 23 juillet 2020 pour corriger "les premiers petits défauts"**. Après divers échanges, la locataire a indiqué, par courrier du 17 août 2020, qu'elle attendait la mise en conformité depuis 2018. Le 3 septembre 2020, elle a résumé la situation et proposé le 11 septembre 2020 pour l'intervention de l'électricien.

**Un électricien a effectué des travaux à cette dernière date. Il a attesté avoir supprimé tous les défauts constatés par le contrôleur G., à l'exception de ce qui concernait les conducteurs à isolation coton.**

Sur la base de photographies, l'Inspection fédérale des installations à courant faible (ESTI) a considéré que deux des conditions posées par des prescriptions fédérales au maintien de conducteurs à isolation coton - isolation qui n'était pas endommagée; couleurs des fils clairement reconnaissables - n'étaient pas réunies.

**La locataire a encore écrit au bailleur le 18 octobre 2020. Elle relevait notamment la condamnation de certaines prises et demandait la mise en conformité de l'ancien circuit.**

A.f. **Par courrier du 17 novembre 2020, le bailleur a informé la locataire que le bail ne serait pas reconduit au terme de la prochaine échéance contractuelle, soit le 31 mars 2023. Il faisait valoir un besoin personnel d'intégrer les locaux** et expliquait qu'en tant qu'architecte indépendant, il était en train de mettre un terme à son activité dans le but de prendre sa retraite. Il souhaitait venir s'installer à Neuchâtel avec son épouse, dans son immeuble, et transformer le cabinet médical en appartement. À ce courrier était joint un avis de résiliation du bail sur formule officielle.

Selon des explications ultérieures du bailleur, il vivait dans un appartement de 80m<sup>2</sup> à..., avec son épouse et la mère de celle-ci, âgée de plus de 90 ans, qu'il avait dû accueillir chez lui.

A.g. Le 8 décembre 2020, le bailleur a avisé la locataire du fait qu'une entreprise d'électricité allait prendre contact avec elle pour une courte intervention.

Le 17 décembre 2020, la locataire a mis le bailleur en demeure de terminer les travaux électriques, notamment par le remplacement des fils en coton et de prises électriques condamnées.

Un électricien est intervenu le 21 janvier 2021 sur les conducteurs à isolation coton.

L'ESTI a considéré que l'intervention était insuffisante et a exigé le changement complet de ces conducteurs. Le 1er mars 2021, elle a accordé un délai à fin avril 2023, en précisant 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.

A.h. **La locataire a fait appel à un contrôleur indépendant, H., qui a procédé à un contrôle de l'installation électrique du cabinet sans que le bailleur en soit avisé. Dans son rapport du 18 avril 2021, le contrôleur faisait état de problèmes en relation notamment avec les fils à isolation coton et des boîtes de jonction. Il réservait la présence d'autres défauts dans les parties non accessibles. Il retenait que les anciennes lignes ne présentaient plus un degré de protection suffisant et qu'il était nécessaire de procéder à leur remplacement.**

A.i. **La locataire a consigné les loyers depuis avril 2021.**

B.

B.a. **Au bénéfice d'une autorisation de procéder, la locataire a saisi le Tribunal civil du Littoral et du**

**Val-de-Travers d'une demande contre le bailleur, concluant notamment à la condamnation de l'intéressé à terminer la remise en état du circuit électrique selon les conclusions du rapport du contrôleur H. et à restituer les prises électriques condamnées. Elle a aussi conclu à l'octroi d'une réduction de loyer net de 20 % dès le 23 février 2018 et jusqu'à l'élimination complète des défauts, les loyers consignés devant être attribués en conséquence; la validité de la consignation était à constater. La locataire a également conclu à l'annulation de la résiliation du bail, subsidiairement à une prolongation de bail pour une durée de six ans.**

Le 3 septembre 2021, la locataire a imparti au bailleur un délai pour la réfection d'un plafonnier. Un électricien est intervenu, vérifiant le circuit et remplaçant une ampoule.

Les 2 et 3 mars 2023, un électricien a procédé à des corrections du système électrique. **Le 3 mars 2023, un contrôleur indépendant a effectué une vérification complète de l'ensemble du système et a établi un rapport retenant l'absence de défaut. L'ESTI a été satisfaite des travaux et a clôturé la procédure. Dans l'intervalle, le tribunal a entendu plusieurs témoins, dont H. et I., patron de J. Sàrl.**

En substance, la locataire alléguait qu'à son entrée dans les locaux, l'installation électrique était hors normes et dangereuse. Elle avait payé en tout 64'720 fr. 40 pour les travaux convenus dans l'avenant au bail. La mise en conformité du circuit effectuée en 2023 avait été rendue plus aisée grâce à l'installation "parallèle" qu'elle avait réalisée en 2018. Par la suite, elle a retiré sa conclusion tendant à la remise en état du circuit électrique. Quant au bailleur, il alléguait que l'installation électrique n'était pas dangereuse et que l'état des lieux établi à l'entrée de la locataire ne faisait mention d'aucun défaut.

**Par jugement du 15 août 2023, le tribunal a notamment annulé la résiliation du bail, constaté la validité de la consignation des loyers, accordé une réduction de loyer net de 20 % du 23 février 2018 au 3 mars 2023, soit un total de 43'788 fr., ordonné la libération des loyers consignés en faveur du bailleur, après déduction du montant précité à libérer en faveur de la locataire.**

**B.b. Statuant par arrêt du 20 décembre 2023, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal neuchâtelois a admis partiellement l'appel formé par le bailleur contre ce jugement. Elle l'a réformé en rejetant les prétentions de la locataire en réduction de loyer et en ordonnant la libération de l'intégralité des loyers consignés en faveur du bailleur. Elle a maintenu le surplus, notamment l'annulation de la résiliation.**

C.

**Tant le bailleur (cause 4A\_88/2024) que la locataire (cause 4A\_92/2024) ont exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral à l'encontre de cet arrêt.**

**C.a. Le bailleur a conclu à la réforme de celui-ci en ce sens que les conclusions de la locataire en annulation du congé et en prolongation de bail soient rejetées.**

La locataire a conclu au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité.

La cour cantonale s'est référée à son arrêt.

Le bailleur a répliqué, suscitant une duplique de la locataire.

**C.b. Dans son mémoire de recours, la locataire a conclu à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens qu'une réduction de loyer de 20 % du 23 février 2018 au 3 mars 2023 lui soit octroyée et que les loyers consignés soient attribués en conséquence. À titre subsidiaire, elle a conclu à l'annulation de l'arrêt attaqué sur ce point et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision au sens des considérants.**

Le bailleur a conclu au rejet du recours.

La cour cantonale s'est référée à son arrêt.

La requête d'effet suspensif présentée par la locataire a été rejetée par ordonnance présidentielle du 18 juin 2024.

Considérant en droit :

1.

Vu la connexité des causes dirigées contre le même jugement et impliquant les mêmes parties, il se justifie de joindre les procédures (art. 24 PCF applicable par analogie en raison du renvoi de l'art. 71 LTF).

2.

2.1. Les recours sont dirigés contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur désigné comme autorité cantonale de dernière instance, lequel a statué sur recours (art. 75 LTF). La cause atteint la valeur litigieuse de 15'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail (art. 74 al. 1 let. a LTF). Les recours sont exercés par des parties dont aucune n'a obtenu entièrement gain de cause; elles ont dès lors qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Les recours ont en outre été déposés en temps utile (art. 100 al. 1 LTF).

2.2. Lorsque la locataire conclut à l'octroi d'une réduction de loyer de 20 % du 23 février 2018 au 3 mars 2023, elle ne formule pas de conclusion chiffrée. Toutefois, en lisant l'acte de recours (et l'arrêt attaqué), on comprend que la réduction demandée s'élève au total à 43'788 fr. (ATF 134 III 235 consid. 2). La conclusion non chiffrée est donc recevable.

3.

3.1. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

3.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

En matière d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 140 III 26 consid. 2.3). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2).

## **I. Sur le recours de la locataire (cause 4A\_92/2024)**

Sous un chapitre intitulé "exposé des faits", la locataire présente les faits, sans invoquer l'arbitraire ou un complètement de l'état de fait. Les éléments qui divergent de ceux retenus par la cour cantonale ne seront pas pris en considération.

4.

**La locataire se plaint d'appréciation arbitraire des faits sur deux points.**

**4.1. Il s'agit en premier lieu de la connaissance du bailleur de l'état de l'installation électrique des locaux litigieux. Cela n'est toutefois pas déterminant** (cf. consid. 4.2 et 5 infra).

**4.2. En second lieu, la recourante soutient que la cour cantonale a versé dans l'arbitraire en retenant que le circuit électrique n'était pas dangereux.**

**4.2.1. La cour cantonale a constaté que les conducteurs à isolation coton ne répondaient plus aux normes.** Les conditions nécessaires pour pouvoir conserver ces conducteurs en l'état n'étaient pas réunies. Le 1er mars 2021, l'ESTI avait accordé au bailleur un délai à fin avril 2023 pour mettre l'installation aux normes. Selon la cour cantonale, 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, **il fallait admettre que ni l'ESTI, ni le contrôleur G. ne considéraient que l'installation 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. S'agissant de l'audition du témoin H., ayant procédé à un contrôle en mars 2021, la cour cantonale a relevé que son audition avait largement dépassé la vérification des allégués en preuve desquels il était entendu. Cela n'était toutefois pas décisif, car si la situation au moment du contrôle avait été aussi dangereuse et si une intervention avait été aussi urgente que ce que le témoin avait indiqué au cours de son audition, on ne comprendrait pas qu'il se soit contenté de remettre un rapport à la locataire qui l'avait mandaté, ceci plus de deux semaines après le contrôle, et n'ait pas immédiatement alerté le bailleur, D., voire l'ESTI, afin que des mesures de sécurité soient prises sans attendre; dans ces conditions, **les déclarations du témoin H. devaient être largement relativisées et ne suffisaient pas pour conclure que l'installation électrique aurait constitué un danger concret et plus ou moins immédiat.** Les déclarations du témoin I. avaient elles aussi dépassé le cadre fixé par les allégués en question; de toute manière, **il n'avait pas jugé utile de faire part au propriétaire, à D. ou encore à l'ESTI de remarques quelconques quant à une éventuelle urgence à remédier aux dangers qu'il avait décrits lors de son audition.**

**4.2.2. Contrairement à ce que semble soutenir la recourante, la cour cantonale a bel et bien retenu que les conducteurs à isolation coton présents ne répondaient plus aux normes, et que certaines conditions nécessaires pour pouvoir les conserver n'étaient pas réunies.**

**Les critiques concernant la problématique de l'allégation en lien avec les auditions des témoins H. et I. n'ont pas à être examinées, dès lors que la cour cantonale a de toute manière considéré que leurs déclarations n'étaient pas décisives. Pour retenir que l'installation n'était pas dangereuse, elle s'est fondée sur d'autres éléments,** notamment le délai de plus de deux ans accordé par l'ESTI pour mettre l'installation aux normes, et le fait que les prénommés n'aient alerté ni le bailleur, ni D., ni l'ESTI. **Sur ces points, la recourante, qui oppose sa propre appréciation à celle de la cour cantonale, ne parvient pas à démontrer que celle-ci serait arbitraire.** La recourante se base encore sur plusieurs rapports, en soutenant qu'ils mentionneraient le caractère dangereux du circuit électrique. Cela n'est pas le cas du rapport du contrôleur G., tel qu'il ressort des faits constatés, puisqu'il est uniquement question de "divers défauts", notamment en lien avec les conducteurs à isolation coton. **La recourante ne demande pas valablement un complètement de l'état de fait à cet égard.** Il en va de même des rapports de l'OIBT, lesquels n'ont même pas été constatés. S'agissant du rapport du contrôleur H., la cour cantonale a elle-même relevé qu'il n'évoquait pas de danger concret, ce qui n'est pas

insoutenable. Enfin, même à admettre que le rapport établi par K. SA en 2017 préciserait que "l'ensemble de l'appareillage devait être changé afin de le remettre en conformité, notamment pour assurer la sécurité des personnes et des choses", on ne pourrait en déduire que l'appréciation de la cour cantonale serait arbitraire.

La recourante reproche encore à la cour cantonale d'avoir sous-entendu que puisque le circuit électrique ne présentait pas de danger imminent ou urgent, il n'était pas défectueux. Les termes d'urgence ou d'imminence employés par la cour cantonales doivent être lus en lien avec le délai conséquent accordé par l'ESTI. Pour le surplus, la problématique du défaut sera analysée ci-dessous (cf. consid. 5 infra).

**Au final, la recourante ne parvient pas à démontrer que la cour cantonale a procédé à une appréciation arbitraire des faits en retenant que l'état du circuit électrique n'était pas dangereux.**

5.

**Ensuite, la locataire dénonce une violation des art. 256 et 259d CO dans la mesure où les juges cantonaux ont nié la présence d'un défaut et son droit à une réduction de loyer.**

**5.1. Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Toute dérogation à cette règle est nulle si elle est prévue au détriment du locataire dans les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (art. 256 al. 2 CO).**

**Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références).**

**Aux termes de l'art. 258 al. 3 let. a CO, le locataire a le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer selon l'art. 259a al. 1 let. b et l'art. 259d CO si la chose louée présente des défauts qui en restreignent l'usage.**

**Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire le droit à une réduction du loyer. Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement. Le défaut grave exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du locataire (arrêts 4A\_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 4.1; 4A\_510/2023 du 11 octobre 2024 consid. 5.1 et la référence) ou lorsqu'une activité commerciale ne peut pas être exercée dans les locaux loués ou de manière très restreinte (arrêt 4A\_114/2023 du 20 décembre 2024 consid. 7.1). La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (arrêts précités 4A\_555/2023 consid. 4.1 et 4A\_510/2023 consid. 5.1).**

**La réduction du loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier; elle est proportionnelle au défaut (art. 259d CO).**

5.2. La cour cantonale a retenu que pendant que le Dr C. était locataire, il avait fait procéder à des transformations, manifestement parce que c'était nécessaire pour l'utilisation des locaux en tant que cabinet de..., avec des besoins dans le domaine électrique (branchement de divers appareils, climatisation) qui dépassaient ceux d'un appartement. Au moment de la conclusion du bail avec la locataire, ces aménagements suscitaient en tout cas chez le bailleur des doutes quant à leur conformité aux normes. C'était là qu'il fallait voir la raison de l'insertion, dans l'avenant au contrat de bail, de la clause selon laquelle la locataire s'engageait à faire contrôler, mettre aux normes et certifier les installations électriques et de climatisation posées par le Dr C.. Après son entrée dans les locaux, la locataire avait fait procéder à des travaux par E. SA pour un coût total de 14'000 francs.

La cour cantonale a ensuite relevé que le 15 juillet 2020, le contrôleur électrique G. avait établi un rapport faisant état de divers défauts, notamment en lien avec des conducteurs à isolation coton. Le bailleur avait rapidement réagi en proposant à la locataire la venue d'un électricien le 23 juillet 2020

pour corriger les premiers défauts. Après divers échanges, un électricien avait pu se rendre dans les locaux le 11 septembre 2020 pour supprimer les défauts signalés dans ce rapport, sauf s'agissant des conducteurs à isolation coton. À ce stade, le seul défaut de l'installation était ainsi la présence de ces conducteurs qui ne répondaient plus aux normes, selon l'ESTI. Un électricien est intervenu le 21 janvier 2021. L'ESTI a considéré que cette intervention était insuffisante et a exigé le changement complet des conducteurs à isolation coton. Le 1er mars 2021, elle a accordé un délai à fin avril 2023. Les 2 et 3 mars 2023, un électricien a procédé aux travaux exigés par l'ESTI, laquelle en a été satisfaite.

**La cour cantonale a retenu que l'installation électrique n'était pas en tous points conforme aux normes en vigueur, ceci peut-être dès l'entrée de la locataire dans les locaux et jusqu'au 3 mars 2023. Cela ne suffisait cependant pas pour en déduire qu'elle aurait été entachée d'un défaut au sens de l'art. 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 avaient été éliminés au fur et à mesure que le bailleur avait pu en prendre connaissance.**

**Selon la cour cantonale, restait la question des conducteurs à isolation coton. L'état réel de la chose louée divergeait de l'état convenu, puisqu'elle ne présentait pas une qualité sur laquelle la locataire pouvait légitimement compter, soit une installation électrique aux normes. En ce sens, la chose louée était entachée d'un défaut "au sens commun du terme". Toutefois, la locataire avait elle-même déclaré n'avoir subi aucune panne ou court-circuit, cela grâce au fait qu'elle disposait de son propre système électrique. Selon la cour cantonale, l'installation électrique du cabinet avait toujours fonctionné normalement et l'usage de la chose louée n'avait été ni entravé, ni même rendu plus difficile. Il était vrai que la locataire avait elle-même, dans les premiers mois après son entrée dans les lieux, fait procéder à divers travaux, qui avaient 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 pouvait 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 bail. En outre, l'usage de la chose louée n'avait pas été restreint par les quelques visites des locaux en rapport avec les questions d'électricité effectuées entre 2018 et 2023. Ainsi, la cour cantonale a retenu que l'usage de la chose n'avait pas été entravé du fait de défauts de l'installation électrique. Il en découlait que la locataire n'avait droit à aucune réduction de loyer et qu'il ne pouvait être retenu "que la chose aurait été affectée d'un défaut, au sens de l'art. 256 CO".**

5.3. **La recourante soutient d'abord qu'en considérant que l'état réel de la chose louée divergeait de l'état convenu, les juges cantonaux aurait dû conclure à l'existence d'un défaut selon l'art. 256 CO. Ensuite, l'installation électrique présentait un danger, donc un défaut grave donnant droit à une réduction de loyer. À titre subsidiaire, la recourante allègue que lorsque les juges cantonaux avaient retenu que le défaut n'avait pas entravé l'usage normal des locaux, ils n'avaient pas tenu compte du fait que le système électrique était déficient dans la mesure où diverses prises étaient condamnées, de même que des plafonniers, et que le circuit ne présentait pas les garanties suffisantes au branchement des ordinateurs et appareils médicaux. Le seul fait qu'elle ait dû engager des frais importants et procéder à des travaux en début de bail prouvait que l'usage normal était restreint, car sans eux, elle n'aurait pas pu user de la chose de manière normale du fait de l'absence de diverses prises électriques et plafonniers, et de l'incapacité de l'installation électrique à supporter le branchement d'appareils médicaux et de bureau. Elle n'avait pas pu compter sur les installations existantes pour exercer son activité. La cour cantonale semblait considérer que les travaux qu'elle avait effectués constitueraient une renonciation tacite à ses droits comme locataire en cas de défaut au sens de l'art. 256 CO; or, aucune dérogation au détriment du locataire n'était possible (art. 256 al. 2 CO).**

5.4. **En l'occurrence, les juges cantonaux ont d'abord retenu que l'état réel de la chose louée divergeait de l'état convenu, puisqu'elle ne présentait pas une qualité sur laquelle la locataire pouvait légitimement compter, soit une installation électrique conforme aux normes. Contrairement à ce qu'ils considèrent, il s'agit là bien d'un défaut au sens de l'art. 256 CO.**

La recourante se plaint de diverses prises ou plafonniers condamnés, en se référant à des procès-

verbaux d'audition, à des pièces du dossier, et à ses réclamations. Ce faisant, **elle fournit des indications imprécises et insuffisantes pour retenir qu'en omettant de mentionner spécifiquement ces points comme défauts, ou dans son appréciation, la cour cantonale aurait violé le droit fédéral.** La recourante se prévaut enfin de l'installation électrique de l'ancien locataire, sur laquelle elle a dû effectuer des travaux, afin de pouvoir brancher de manière sûre des appareils électriques du cabinet. **La cour cantonale a retenu elle-même que les aménagements effectués par l'ancien locataire étaient nécessaires pour l'utilisation des locaux en tant que cabinet de..., avec des besoins électriques (branchement de divers appareils, climatisation) dépassant ceux d'un appartement.** Dans ces conditions, on peut se demander si, outre la non-conformité aux normes de l'installation électrique, les locaux présenteraient un autre défaut dans la mesure où, loués en tant que cabinet médical, ils ne disposaient pas d'un système électrique permettant le branchement d'appareils médicaux. À cet égard, la locataire soutient néanmoins aussi que ces travaux ont été effectués pour ses besoins propres en vertu de l'art. 260a CO. Ce point n'est toutefois pas déterminant ici.

**5.5. La seule présence d'un ou de plusieurs défaut (s) ne suffit toutefois pas à ouvrir le droit à une réduction de loyer. Il (s) doit (vent) encore restreindre l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO).**

La recourante affirme d'abord que l'installation électrique présentait un danger, de sorte que le défaut était grave et donnait droit à une réduction de loyer. **La cour cantonale a toutefois constaté, sans arbitraire, que l'installation n'était pas dangereuse, de sorte qu'il n'y a pas à entrer en matière sur ce point.**

**Pour le surplus, la cour cantonale a retenu qu'il n'y avait eu aucune restriction d'usage des locaux, même si cela avait "sans doute" été évité par les travaux effectués par la locataire au printemps 2018. Il n'en demeure pas moins que l'usage concret n'a pas été entravé. Ainsi, en niant le droit à une réduction de loyer, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral.** Autre est la question de savoir qui, du bailleur ou de la locataire, devait supporter les frais de ces travaux, ce qui n'est toutefois pas pertinent ici.

6.

**Au vu de ce qui précède, le recours de la locataire doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.**

#### **I. Sur le recours du bailleur (cause 4A\_88/2024)**

7.

**Le bailleur reproche à la cour cantonale d'avoir admis que la résiliation signifiée à la locataire constituait un congé-représailles et, partant, d'avoir annulé le congé. Il se plaint d'une appréciation arbitraire des faits et d'une violation de l'art. 271a al. 1 let. a CO.**

**7.1. Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail.** Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits sans avoir à craindre un congé en représailles. **Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention** (arrêts 4A\_426/2020 du 10 septembre 2020 consid. 2.2; 4A\_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.3).

**Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait** (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (arrêt 4A\_143/2021 du 31 août 2021 consid.

7.2 et les références). **En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit que le Tribunal fédéral revoit librement** (arrêt précité 4A\_143/2021 consid. 7.2 et les références).

7.2. La cour cantonale a retenu qu'à la suite du rapport du 15 juillet 2020 du contrôleur G., constatant divers défauts, notamment en lien avec des conducteurs à isolation coton, la locataire avait reproché au bailleur, par lettre du 18 juillet 2020, de n'avoir jamais mis aux normes l'ancien circuit électrique. La locataire lui avait encore écrit en ce sens le 17 août 2020 et résumé la situation le 3 septembre 2020. Le 11 septembre 2020, un électricien avait supprimé une partie des défauts constatés par le contrôleur, mais pas ceux concernant les conducteurs à isolation coton, ce que celui-ci avait relevé au début du mois d'octobre 2020. **Par lettre du 18 octobre 2020, la locataire avait alors demandé une nouvelle fois au bailleur la mise en conformité de l'ancien circuit.** En fonction de ce que la locataire savait, elle pouvait considérer que l'installation électrique était défectueuse et donc requérir de bonne foi du bailleur la mise en conformité de l'installation.

**La cour cantonale a relevé que la résiliation du bail était intervenue un peu moins d'un mois plus tard, soit le 17 novembre 2020. Cette proximité temporelle constituait un indice important que le congé avait 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. Le courrier du 18 octobre 2020 semblait avoir été, pour le bailleur, la goutte qui faisait déborder le vase.**

S'agissant des motifs avancés par le bailleur pour la résiliation, il avait, dans la lettre accompagnant l'avis de résiliation, fait valoir qu'il était architecte indépendant, qu'il souhaitait prendre sa retraite et venir s'installer à Neuchâtel avec son épouse dans son immeuble, en transformant le cabinet médical en appartement. **Ce n'était que durant la procédure de conciliation qu'il avait évoqué un problème de logement en relation avec le fait qu'il devait accueillir sa belle-mère nonagénaire. Si la résiliation était en fait motivée par des besoins liés à l'accueil de celle-ci, on ne voyait pas pourquoi le bailleur ne l'aurait pas mentionné dans la lettre accompagnant l'avis de résiliation.** On pouvait aussi s'interroger sur le fait que, s'il s'agissait d'assurer un logement convenable à la famille, comprenant la belle-mère du bailleur, une solution n'aurait pu se concrétiser au mieux qu'en avril 2023, ceci pour mieux loger une personne déjà nonagénaire au moment de la résiliation et dont l'espérance de vie était alors forcément réduite. **Par ailleurs, le bailleur possédait également une maison à.... Il soutenait qu'il s'agissait d'un petit village sans commerces, mais... se trouvait, par exemple, à une dizaine de minutes d'Aubonne, en voiture ou en transports publics. En outre, il ne contestait pas qu'il aurait pu disposer d'un autre logement adéquat dans l'immeuble de Neuchâtel où se trouvait le cabinet de la locataire.**

**La cour cantonale a ainsi retenu que la résiliation avait été signifiée parce que la locataire avait fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail, de sorte qu'il s'agissait d'un congé-représailles, qu'il convenait d'annuler.**

7.3. **Le recourant soutient que le motif du congé retenu par la cour cantonale est arbitraire.**

**Il invoque l'existence d'un besoin propre, en affirmant que ce motif n'a pas varié et qu'il a toujours exposé vouloir récupérer les locaux pour y vivre;** dans son courrier accompagnant la résiliation, il n'avait pas souhaité "impliquer" sa belle-mère, d'autant plus qu'il n'avait pas à entrer dans tous les détails à ce stade. **Ce faisant, le recourant ne fait que proposer son analyse de la situation, sans démontrer que les juges cantonaux auraient procédé à une appréciation arbitraire des preuves.** Il en va de même lorsqu'il critique leurs considérations s'agissant de l'échéance tardive du congé ou du village de.... Le recourant soutient encore qu'il avait exposé dans sa duplique, puis dans son appel, les raisons pour lesquelles il avait choisi de s'établir dans les locaux litigieux et non dans un autre appartement du même immeuble; il avait ainsi bien contesté pouvoir disposer d'un autre logement dans cet immeuble. **Cependant, même à prendre en compte les préférences du recourant, cela ne suffit pas à démontrer le caractère insoutenable de l'appréciation des juges cantonaux, lesquels ont ainsi retenu, sans arbitraire, qu'il s'agissait d'un congé-représailles.**

**7.4. Ensuite, le recourant se prévaut de l'absence de bonne foi de la locataire. Il affirme que cette dernière a fait preuve de mauvaise foi dans l'invocation de problèmes électriques, car elle savait qu'aucun défaut ou risque n'existait.**

**Or, la cour cantonale s'est fondée sur le rapport du contrôleur G., qui constatait divers défauts, notamment la présence de conducteurs à isolation coton, pour en déduire que la locataire pouvait penser de bonne foi que l'installation électrique était défectueuse.** Le recourant se réfère à plusieurs documents, en livrant sa propre appréciation des faits, sans démontrer que celle de la cour cantonale serait arbitraire à cet égard. Lorsqu'il relève l'attitude chicanière de la locataire, laquelle avait émis un nombre considérable de revendications de sorte que la résiliation de bail ne pouvait que suivre une réclamation, il ne démontre pas non plus que les considérations de la cour cantonale quant au moment de la résiliation seraient insoutenables. Enfin, il ne saurait déduire du fait que la locataire n'avait émis aucune réserve en lien avec le circuit électrique lors de l'état des lieux et s'était engagée à faire des travaux à ses frais, qu'elle était de mauvaise foi en invoquant plus tard des problèmes électriques.

**7.5. Au vu de ce qui précède, l'argumentation largement appellatoire du bailleur ne démontre pas que la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en retenant qu'il avait résilié le bail parce que la locataire avait fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Partant, en annulant le congé, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral.**

**Dans ces conditions, il n'y a pas à examiner la problématique d'une éventuelle prolongation de bail. En définitive, le recours du bailleur doit être rejeté, pour autant qu'il soit recevable.**

### III. Frais et dépens

8.

Succombant toutes deux, les parties devront supporter les frais se rapportant à leurs recours et aux objets litigieux respectifs (art. 66 al. 1 LTF).

Par ailleurs, chacune d'elles versera des dépens à son adverse partie (art. 68 al. 1 et 2 LTF). Le bailleur doit verser 7'000 fr. à la locataire et recevoir 2'500 fr. de cette dernière. Après compensation, le solde à la charge du bailleur s'élève à 4'500 francs.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes 4A\_88/2024 et 4A\_92/2024 sont jointes.

2.

Le recours formé par le bailleur dans la cause 4A\_88/2024 est rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

Le recours formé par la locataire dans la cause 4A\_92/2024 est rejeté dans la mesure où il est recevable.

4.

Les frais judiciaires relatifs à la cause 4A\_88/2024, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge du bailleur.

5.

Les frais judiciaires relatifs à la cause 4A\_92/2024, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la locataire.

6.

Le bailleur versera à la locataire une indemnité de 4'500 fr. à titre de dépens.

7.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel.

Lausanne, le 3 mars 2025

Au nom de la I re Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

La Greffière : Raetz