



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1055/2015

ACJC/340/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 28 FEVRIER 2019**

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 mars 2017, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame B _____, domiciliée _____ (GE), intimée, représentée par C _____, _____ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.03.2019.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/216/2017 du 7 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a donné acte à B_____ de ce qu'elle s'engageait à exécuter les travaux suivants, à ses frais et conformément aux règles de l'art : refaire le revêtement du sol du hall d'entrée; remplacer l'agencement des meubles de la cuisine; fixer correctement la baignoire pour qu'elle ne bouge pas; refaire le joint d'étanchéité autour de la baignoire; supprimer le problème de moisissure au bas du mur entre la salle de bains et le hall d'entrée, côté hall d'entrée. Il l'y a condamnée en tant que de besoin (ch. 1). Il a réduit le loyer de l'appartement de quatre pièces en duplex au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (Genève) de 10 fr. par mois du 29 décembre 2014 jusqu'à complète exécution des travaux listés sous chiffre 1 du dispositif du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Ce jugement a été communiqué aux parties par plis du greffe du 9 mars 2017 et reçu par elles le lendemain.

b. En substance, le Tribunal a admis l'existence d'un certain nombre de défauts de la chose louée. Toutefois, B_____ avait, à chaque demande de A_____, réagi et engagé les travaux demandés. Cette dernière ne s'était pas montrée disponible et avait empêché B_____ d'accéder à l'appartement. Dès lors, le Tribunal a considéré qu'aucune réduction de loyer n'était due et n'a accordé que la réduction de 10 fr. par mois acceptée par B_____.

- B. a.** Par acte expédié le 24 avril 2017 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu principalement à l'annulation du chiffre 2 de son dispositif et, cela fait, à ce que la Cour lui accorde une réduction de loyer de 40% du 11 décembre 2014 au 17 juin 2016 et de 30% jusqu'à complète exécution des travaux sollicités, et condamne B_____ à lui restituer la part de loyer ainsi versée en trop, avec intérêts à 5% dès la date moyenne. Elle a conclu subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b. Dans sa réponse du 26 mai 2017, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par acte du 19 juin 2017, l'appelante a répliqué et persisté dans ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées par courrier du 9 août 2017 de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. A_____, locataire, et B_____, bailleresse, sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces en duplex au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (Genève), ainsi que d'un garage.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} novembre 2001 au 31 octobre 2002, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 1'512 fr. par mois et les charges à 120 fr. par mois.

L'immeuble est géré par D_____ SA (ci-après : la régie).

b. Le 29 décembre 2014, la locataire s'est adressée à la régie pour se plaindre de défauts affectant sa salle de bains, suite à l'application par la bailleresse le 11 décembre 2014 sur le carrelage des murs d'un produit rouge, ayant endommagé également la baignoire, et de la moisissure affectant le mur du hall d'entrée. Elle a joint des photographies et mis en demeure la bailleresse de remédier aux défauts avant le 10 janvier 2015, sous menace de consignation du loyer.

c. Entre le mois de décembre 2014 et le mois de février 2015, des SMS ont été échangés entre la bailleresse et la locataire, au sujet notamment de travaux dans la salle de bains et sur la baignoire en particulier. Il en ressort que la bailleresse est intervenue relativement à l'émaillage de la baignoire et que les parties discutaient pour la prise de rendez-vous.

d. La locataire a consigné son loyer de février 2015 (avis n° 1_____) et déposé, en date du 20 janvier 2015, une requête en validation de la consignation, exécution de travaux et réduction de loyer par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (cause C/1055/2015).

e. Le 30 janvier 2015, la locataire s'est à nouveau adressée à la régie pour se plaindre des mêmes défauts et d'autres affectant le hall d'entrée, les chambres et la cuisine. Elle a mis la bailleresse en demeure de remédier aux défauts avant le 25 février 2015, sous menace de consignation.

f. Le 27 février 2015, la locataire a consigné le loyer de mars 2015 (avis n° 2_____).

Le 26 mars 2015, elle a déposé une requête en validation de la consignation, exécution de travaux et réduction de loyer par devant la Commission (cause C/3_____/2015).

g. En date du 13 avril 2015, la locataire a écrit à la Caisse du Palais de justice, afin que les loyers consignés soient libérés en faveur de la bailleresse.

h. Lors de l'audience de la Commission du 22 juin 2015, les causes n'ont pas été conciliées. Elles ont été portées devant le Tribunal le 22 juillet 2015.

La locataire a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal joigne les causes C/3_____/2015 et C/1055/2015 et à ce qu'il condamne la bailleresse à effectuer, à ses frais et dans les règles de l'art, les travaux suivants :

- hall d'entrée : peinture de la porte d'entrée côté intérieur, suite au cambriolage du 25 novembre 2010, peinture du plafond car vieillie, réfection du revêtement de sol posé en 2014 sur la moquette des anciens locataires, car il présentait des ondulations et dégageait une odeur de moisissure,
- chambre 1 : peinture de la porte-fenêtre, suite au cambriolage du 25 novembre 2010, peinture des murs, du plafond et pose d'un nouveau revêtement de sol,
- chambre 2 : peinture de la fenêtre, suite au cambriolage du 25 novembre 2010, suppression du problème de moisissure d'un mur,
- cuisine : changement des meubles de la cuisine dont la peinture était écaillée, le bois gorgé d'eau et gondolé,
- salle de bains : nettoyer entièrement et refaire le revêtement des murs, abîmé par le produit nocif de couleur rouge posé le 11 décembre 2014 par la bailleresse, remplacer la baignoire, refaire le revêtement du mur entre la salle de bains et le hall d'entrée en parant aux problèmes de moisissures.

La locataire a également conclu, principalement, à ce que le Tribunal dise que le loyer était réduit de 40% dès le 11 décembre 2014 jusqu'à complète exécution des travaux et condamne la bailleresse à lui restituer la part du loyer versée en trop, avec intérêts à 5% dès la date moyenne.

A l'appui de ses allégations, la locataire a notamment produit des photographies de l'appartement, sur lesquelles est visible la présence de coulées d'un produit rouge sur les murs de la salle de bains entourant la baignoire. La locataire a également déposé un courrier de son assurance, daté du 18 novembre 2011, attestant la prise en charge des travaux résultant du cambriolage du 25 novembre 2010. Elle a également produit un courrier rédigé le 29 mai 2015 par E_____, installateur sanitaire, qui s'était rendu dans la salle de bains de la locataire à sa demande le 12 mai 2015 et avait constaté que l'installation de la nouvelle baignoire n'avait pas été faite dans les règles de l'art. Le tablier et la tablette posés autour de la baignoire étaient en bois aggloméré, qui gonflait avec l'humidité, et le raccordement à l'égoût était mal emboîté, ce qui, selon l'installateur laissait passer les odeurs et pouvait provoquer des fuites lors de la vidange.

i. Par ordonnance du 20 août 2015, le Tribunal a joint les procédures C/1055/2015 et C/3_____/2015 sous le numéro C/1055/2015.

j. Dans sa réponse du 21 septembre 2015, la bailleresse a indiqué qu'elle avait déjà entrepris de nombreux travaux dans l'appartement suite aux demandes de la locataire et qu'elle ne comprenait pas l'attitude de celle-ci, alors qu'elle faisait tout pour satisfaire ses demandes.

Elle a allégué que certaines photographies de l'appartement produites par la locataire montraient l'appartement avant les travaux et a produit des photographies de l'appartement après les travaux. Elle a également produit un courrier rédigé le 7 septembre 2015 par l'entreprise sanitaire F_____, dont il ressort qu'une fuite avait eu lieu sous la baignoire le 29 juin 2015, réparée par cet entrepreneur qui avait dû laisser le panneau de bois démonté pour qu'il sèche.

k. Le 5 novembre 2015, la locataire a produit un courrier rédigé le 2 novembre 2015 par E_____, G_____ SARL, faisant état d'une visite effectuée à sa demande le 14 octobre 2015. Celui-ci avait constaté que les travaux relatifs à la baignoire laissaient à désirer, un panneau de matière synthétique ayant été posé de façon bancale et les joints avec les murs n'ayant pas été faits; l'installateur sanitaire signalait des infiltrations d'eau au niveau du coin droit de la baignoire et sous celle-ci, en raison d'un défaut des joints.

l. Lors de l'audience du Tribunal du 6 novembre 2015, la locataire a énuméré les travaux entrepris par la bailleresse et ceux restant à faire. Elle a indiqué que la baignoire avait été remplacée au mois de mai 2015 mais que l'installation n'était pas terminée car elle bougeait, qu'il n'y avait plus de trace visible du «produit nocif rouge» posé dans la salle de bains et que le mur entre la salle de bains et le hall d'entrée ne présentait plus de problème de moisissure. Elle a également reconnu qu'une entreprise avait appliqué une couche de peinture sur la face intérieure de la porte d'entrée. Enfin, elle a indiqué que la bailleresse s'était rendue chez elle le 13 octobre 2015 afin de prendre des photographies de l'appartement.

La bailleresse a contesté être responsable des dégâts causés par le cambriolage, les travaux y relatifs devant être pris en charge par l'assurance de la locataire. Elle ne s'opposait pas à l'élimination d'autres défauts s'ils étaient avérés mais contestait la demande en réduction de loyer. Enfin, la bailleresse a confirmé qu'il n'y avait pas eu de travaux effectués dans l'appartement depuis le dépôt de la demande.

m. Lors de l'audience du Tribunal du 27 novembre 2015, la bailleresse a indiqué qu'elle refusait de refaire le sol du hall d'entrée, considérant qu'il était en bon état, mais qu'elle acceptait de faire effectuer les travaux relatifs aux plafonds du hall d'entrée et de la salle de bains.

n. Le même jour, la régie a écrit à la locataire, afin qu'elle contacte l'entreprise H_____, mandatée suite à un devis du 23 novembre 2015, en vue de l'exécution de travaux relatifs aux peintures du plafond du hall d'entrée, au parquet du hall d'entrée, à la pose d'un muret et de carrelages sur la baignoire et les murs, ainsi qu'à la réfection des joints, dans la salle de bains.

o. Le 11 décembre 2015, des courriers électroniques ont été échangés entre le mandataire de la locataire et la bailleuse, à propos des travaux à terminer par l'entreprise H_____. Celle-ci n'était intervenue que dans la salle de bains malgré la confirmation des travaux par la régie.

La bailleuse a fait savoir qu'elle ne voulait pas faire exécuter tous les travaux par l'entreprise précitée, mais souhaitait en réaliser une partie elle-même, avec l'aide d'un ami.

Par courrier du 22 décembre 2015, la locataire a indiqué ne plus vouloir que la bailleuse intervienne pour exécuter les travaux elle-même dans son appartement, ni qu'elle se rende à son domicile.

Après avoir informé la locataire de ce qu'elle n'était pas mandatée pour s'occuper de tous les aspects techniques de la location, le 19 janvier 2016, la régie a sollicité que la locataire permette l'accès à son appartement le 27 janvier 2016 à la bailleuse, pour effectuer des retouches de peinture et réparer la porte de la cuisine.

Le 21 janvier 2016, la locataire a réitéré son refus, en raison du comportement «inqualifiable» de la bailleuse lors du rendez-vous du 8 décembre précédant.

p. Les 2 et 4 mars 2016, la régie a confirmé un devis du 9 mars 2015 de l'entreprise H_____, pour des travaux de peintures des murs, fenêtres, et plafonds du hall d'entrée et de l'une des chambres.

q. Lors de l'audience du Tribunal du 11 mars 2016, la locataire a déclaré qu'un entrepreneur avait réalisé un nouveau tablier carrelé pour la baignoire. Les autres travaux pour lesquels les devis avaient été acceptés n'avaient pas été réalisés.

La bailleuse a contesté devoir changer les meubles de la cuisine car ils étaient fonctionnels, mais a admis être prête à réparer les autres défauts, en exécutant les travaux elle-même et avec l'aide d'amis.

r. La locataire a par la suite déposé au Tribunal des devis d'entreprises pour le remplacement des meubles de la cuisine et des photographies de la cuisine et du hall d'entrée.

La bailleuse a produit des photographies de l'appartement et des devis de l'entreprise qu'elle avait mandatée pour certains travaux.

s. Lors de l'audience du Tribunal du 17 juin 2016, la locataire a précisé que par rapport aux conclusions prises, il restait les travaux suivants à faire : refaire le revêtement du sol du hall d'entrée, remplacer l'agencement des meubles de la cuisine, fixer correctement la baignoire pour qu'elle ne bouge pas, refaire le joint d'étanchéité autour de la baignoire et supprimer le problème de moisissure au bas du mur entre la salle de bains et le hall d'entrée, côté hall d'entrée.

La bailleresse s'est déclarée d'accord d'exécuter tous les travaux demandés, à l'exception de la réfection du sol du hall d'entrée, tenant toutefois à les faire elle-même et non à les faire exécuter par une entreprise. Elle a admis une réduction de loyer de 10 fr. par mois.

t. Le 29 août 2016, la bailleresse a transmis au Tribunal un courrier qu'elle avait envoyé à la locataire, dans lequel elle demandait de pouvoir accéder à l'appartement pour effectuer les travaux qu'elle s'était engagée à faire lors de l'audience précitée.

u. Par acte adressé le 21 octobre 2016 au Tribunal, la locataire a précisé que les travaux de peinture de la porte d'entrée côté intérieur, de la porte-fenêtre de la chambre 1 et de la fenêtre de la chambre 2 allaient être effectués le 25 octobre 2016 aux frais de son assurance. Les travaux de peinture du plafond et la pose d'un parquet dans la chambre 1 et la peinture des murs dans la chambre 2 avaient été effectués par la bailleresse et s'étaient terminés le 15 avril 2016. La locataire a ainsi conclu à ce que le Tribunal condamne la bailleresse à effectuer, à ses frais et dans les règles de l'art, les travaux suivants :

- hall d'entrée : remplacer, après arrachage de la moquette, le parquet posé en 2014,
- cuisine : remplacer les meubles,
- salle de bains : fixer correctement la baignoire pour qu'elle ne bouge pas, effectuer les travaux de réfection et de finition nécessaires (notamment carrelage et peinture), refaire le joint d'étanchéité autour de la baignoire, supprimer le problème de moisissure au bas du mur entre la salle de bains et le hall d'entrée, côté hall d'entrée.

Elle a conclu à ce que le Tribunal réduise le loyer de 40% du 11 décembre 2014 au 17 juin 2016, puis de 30% dès le 18 juin 2016 jusqu'à complète exécution des travaux, et condamne la bailleresse à lui restituer le trop-perçu de loyer avec intérêts à 5%.

v. Par acte du même jour, la bailleresse a allégué que dans la mesure où elle avait donné son accord pour effectuer les travaux sollicités, la seule conclusion

litigieuse était celle relative à la réduction de loyer. Elle a conclu au déboutement de la locataire.

w. La cause a été gardée à juger le 16 novembre 2016.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, la locataire a conclu, en dernier lieu devant le Tribunal, à une réduction de loyer de 40% pour la période du 11 décembre 2014 au 17 juin 2016, soit 10'819 fr. 40, puis à une réduction de loyer de 30% dès le 18 juin 2016, ce qui correspond, à la date des dernières conclusions, à 1'874 fr. 80.

Au total, les prétentions financières de la locataire sont supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision.

Le jugement du Tribunal des baux et loyers du 7 mars 2017 a été communiqué aux parties le 9 mars 2017 et reçu par elles le 10 mars 2017. Compte tenu de la suspension des délais légaux entre le 9 et le 23 avril 2017 (art. 145 al. 1 let. a CPC), le délai de 30 jours a pris fin le lundi 24 avril 2017.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est donc recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. La seule question qui demeure litigieuse en appel a trait à la réduction de loyer.

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation et une appréciation inexacte des faits et des preuves, en retenant qu'elle avait empêché l'intimée d'accéder à son appartement pour effectuer les travaux demandés et en refusant, pour cette raison, d'entrer en matière sur sa demande de réduction de loyer.

En particulier, l'appelante soutient que le comportement de la bailleuse, qui a refusé de charger des professionnels d'exécuter les travaux dans les règles de l'art et s'est montrée irrespectueuse à diverses reprises à son égard, a entraîné une prolongation des délais de suppression des défauts et des malfaçons (notamment en ce qui concerne l'enduit rouge posé sur le mur de la salle de bains). Elle ne s'est pas opposée à l'exécution des travaux par des entreprises qualifiées travaillant dans les règles de l'art, de sorte qu'elle ne devrait pas être pénalisée en raison de l'attitude agressive et non professionnelle de la bailleuse.

2.1 Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il 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 la remise en état de la chose (let. a) et une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une 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).

A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, 2^{ème} éd. 2017, n. 13 ad art. 259a CO; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 249).

La jurisprudence a retenu comme contraire à la bonne foi l'attitude du locataire qui ne réagit pas aux demandes de fixation d'un rendez-vous pour l'exécution de travaux ou qui les repousse sans raison. Dans ce cas, le locataire ne saurait faire valoir la continuation d'une réduction de loyer et la consignation du loyer sans commettre d'abus de droit (AUBERT, op. cit., n. 24 ad art. 257h CO et les références citées).

Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à

l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 507 consid. 4.1).

Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO et LACHAT, op. cit., p. 259), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties : plusieurs murs tachés, sols détériorés : 15%; plafonds de plusieurs pièces tachés, papier-peints décollés : 10%; défauts d'ordre esthétique suite à inondation et infiltration d'eau : 10%; changement de baignoire et de tuyauterie, service d'eau provisoirement coupé : 10%; changement de baignoire, enlèvement des catelles, trous dans le mur : 10%; taches d'eau et tapisserie décollée dans un logement : 8%; divers défauts (réfection d'un mur de salle de bains, meuble de cuisine, repose de catelles et remplacement d'appareils ménagers, de chaises) : 8%.

Le droit à la réduction de loyer perdure jusqu'à l'élimination du défaut et s'éteint en tout état de cause à la fin du bail (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, n. 12 et 13 ad art. 259d CO; LACHAT, op. cit, p. 260). Le cas échéant, des réductions de loyers différenciées sont octroyées lorsque le bailleur élimine le défaut par étapes (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 11 ad art. 259d CO).

2.2

2.2.1 En l'espèce, l'intimée, à plusieurs reprises, antérieurement et postérieurement à la première mise en demeure de l'appelante du 29 décembre 2014, a effectué des travaux afin de remédier à certains défauts dont l'appelante se plaignait.

C'est suite à la première intervention du 11 décembre 2014 que les relations entre les parties se sont détériorées. La pose d'un enduit rouge ayant abîmé les carrelages de la salle de bains et la baignoire a conduit à la première mise en demeure du 29 décembre 2014 et aux premières réticences de la locataire à laisser la bailleresse accéder à son logement. Il n'est cependant pas établi que la locataire aurait refusé l'accès à son logement à la bailleresse à ce stade.

Au mois de mai 2015, la bailleresse a pu faire exécuter le changement de baignoire, l'installation n'ayant cependant pas été réalisée dans les règles de l'art puisque le muret (tablier) de la baignoire posé était en bois aggloméré, que l'écoulement n'avait pas été fixé fermement et que les joints n'avaient pas été posés. Il est établi, par une pièce produite par la bailleresse elle-même, qu'une fuite a eu lieu le 29 juin 2015.

Les travaux de la salle de bains ont été terminés, s'agissant du muret et des carrelages, au mois de décembre 2015 par l'entreprise mandatée par la bailleresse.

Lorsqu'il a été question d'effectuer les autres travaux, soit peintures des murs et plafonds du hall et des chambres, ainsi que porte-fenêtre et fenêtre des chambres, et réfection du sol du hall, par l'entreprise H_____ dont les devis avaient été acceptés, la locataire ne s'est pas opposée.

La seule opposition que la locataire a manifestée est celle du 22 décembre 2015, lorsque la bailleuse a soudainement voulu intervenir à nouveau elle-même pour procéder aux travaux précités, en lieu et place de l'entreprise mandatée selon confirmation de la régie.

La locataire n'a donc pas refusé de donner suite aux demandes d'intervention de la bailleuse dans son logement, mais s'est opposée à l'exécution des travaux par la bailleuse en personne, en lieu et place d'une entreprise qualifiée. Le refus de la locataire de laisser accès à son logement dans le cas d'espèce ne constitue donc pas un refus injustifié de fixer des rendez-vous pour les travaux ou une volonté de les repousser sans cesse. Ce comportement, ponctuel et justifié par les circonstances, n'est pas constitutif d'un abus de droit qui permettrait de lui refuser toute réduction de loyer.

Par la suite, les travaux de peinture du plafond et la pose d'un parquet dans la chambre 1 et la peinture des murs dans la chambre 2 ont pu être effectués et se sont terminés le 15 avril 2016.

Enfin, lors de l'audience du 17 juin 2016, l'appelante a réduit ses prétentions au vu des travaux ayant été effectués.

Il apparaît ainsi que l'intimée a été en mesure de procéder à des travaux. C'est donc à tort que le Tribunal a considéré que, de manière générale, l'intimée avait été empêchée de procéder à la réparation des défauts.

Il convient dès lors d'examiner les prétentions de la locataire en réduction de loyer, puisque l'existence des défauts a été admise par le Tribunal et que la réparation des défauts restant, ordonnée par ce dernier, n'est pas remise en question par les parties.

2.2.2 La locataire sollicite une réduction de loyer de 40% du 11 décembre 2014, date avérée de l'intervention de la bailleuse dans la salle de bains, avec pose de l'enduit rouge et des dégâts à la baignoire, jusqu'au 17 juin 2016, puis de 30% par la suite.

En l'espèce, il y a lieu de fixer une réduction d'usage proportionnelle et globale, liée à la pluralité des défauts présents dans l'appartement durant les périodes en question.

Entre le 11 décembre 2014 et le 17 juin 2016, les défauts suivants, ayant fait l'objet des mises en demeure et de la demande de la locataire, sont à considérer : baignoire défectueuse jusqu'en mai 2015, revêtement (carrelage) des murs de la salle de bains jusqu'au 11 décembre 2015 (intervention terminée de l'entreprise H_____), peintures du plafond et des murs des chambres et pose d'un parquet dans la chambre 1 jusqu'au 15 avril 2016.

Subsistent encore les défauts suivants, à teneur des conclusions des parties prises le 17 juin 2016 : réfection du sol du hall d'entrée, remplacement de l'agencement des meubles de la cuisine, fixation et réfection du joint d'étanchéité de la baignoire et suppression du problème de moisissure au bas du mur entre la salle de bains et le hall d'entrée, côté hall d'entrée.

Au regard de la casuistique et pour tenir compte du fait que les défauts en question sont relativement nombreux et se cumulent mais, à l'exception de ceux affectant la baignoire et la salle de bains, sont plutôt d'ordre esthétique et n'affectent pas l'usage de pièces ou d'installations, la Cour accordera les réductions de loyer suivantes *ex aequo et bono* : 15% du 11 décembre 2014 au 11 décembre 2015, 12% du 12 décembre 2015 au 15 avril 2016 et 8% à compter du 16 avril 2016 et jusqu'à complète exécution des travaux restant à effectuer à teneur du chiffre 1 du dispositif du jugement du Tribunal. La bailleuse sera condamnée à verser à la locataire le trop-perçu de loyer, à savoir :

- 2'721 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 juin 2015 (date moyenne);

- 743 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 février 2016 (date moyenne);

- à compter du 16 avril 2016, 121 fr. par mois, avec intérêts à 5% l'an.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en conséquence.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 avril 2017 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/216/2016 rendu le 7 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1055/2015.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point :

Réduit le loyer de l'appartement de quatre pièces en duplex au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (Genève) de 15% du 11 décembre 2014 au 11 décembre 2015, 12% du 12 décembre 2015 au 15 avril 2016 et 8% du 16 avril 2016 jusqu'à complète exécution des travaux restant à effectuer à teneur du chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris.

Condamne en conséquence B_____ à restituer à A_____ le trop-perçu de loyer en découlant, soit :

- 2'721 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 juin 2015 (date moyenne);
- 743 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 février 2016 (date moyenne);
- à compter du 16 avril 2016, 121 fr. par mois, avec intérêts à 5% l'an.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.