REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12917/2019 **ACJC/236/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 FEVRIER 2022

Entre

CAISSE DE PREVOYANCE A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 mai 2021, comparant par Me Naomi RUPF, avocate, rue de la Rôtisserie 8, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ et Madame C_____, domiciliés _____, intimés, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève, dans les bureaux de laquelle ils élisent domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/458/2021 du 25 mai 2021, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 70% le loyer de l'appartement loué par B_____ et C_____ durant la période du 18 février 2019 au 23 avril 2019 (ch. 1 du dispositif), condamné la A_____ à verser à B_____ et C_____ le trop-perçu de loyer, soit la somme de 3'844 fr. 75 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3, *recte* 4).

B. **a.** Par acte expédié le 18 juin 2021 au greffe de la Cour de justice, la CAISSE DE PREVOYANCE A_____ [ci-après : la A_____] forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif et conclut à ce que la réduction du loyer accordée à B_____ et C_____ couvre uniquement la période du 18 février au 18 mars 2019 et soit fixée à un maximum de 40%.

b. Dans leur réponse du 23 août 2021, B_____ et C_____ concluent à la confirmation du jugement entrepris.

c. La A_____ a répliqué le 1er septembre 2021 et B_____ et C_____ ont dupliqué le 13 septembre 2021, les parties persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 20 septembre 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat de bail du 16 mars 2012, B_____ et C_____ ont loué un appartement au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève.

La bailleresse est la A_____, représentée par D_____ SA (ci-après : la régie).

Le loyer, hors charges, a été fixé à 2'535 fr. par mois, correspondant au loyer maximum autorisé par la LGL.

Les locataires sont au bénéfice d'une allocation de logement de 708 fr. par mois.

Ils vivent dans l'appartement susmentionné avec leurs deux enfants mineurs.

b. Au mois de septembre 2018, des punaises de lit ont été détectées dans un appartement situé au 4ème étage de l'immeuble.

c. Le 17 septembre 2018, une détection canine de punaises de lit dans l'appartement des époux B_____/C_____ par la société E_____ SA a révélé que celui-ci n'était pas infesté.

d. C_____ a contacté la régie le 18 février 2019 pour signaler que ses enfants se grattaient et qu'elle avait constaté la présence de punaises de lit dans l'appartement.

La régie a sollicité le jour même la société F_____ SA, aux fins de procéder à un contrôle dans l'appartement occupé par les époux B_____/C_____.

e. Le 20 février 2019, la société G_____, intervenue sur mandat de F_____ SA, a opéré une détection canine de punaises de lit. Celle-ci s'est révélée positive dans toutes les pièces, à l'exception du hall, des salles de bains et de la cuisine. Les locataires présentaient tous des réactions aux piqûres des nuisibles.

f. Par courrier électronique du 21 février 2019, F_____ SA a proposé à la régie d'effectuer un traitement chimique. Les locataires ne souhaitant pas déplacer leurs affaires, la régie a demandé à F_____ SA le 1er mars 2019 une proposition pour un traitement à haute température.

L'entreprise lui a fait savoir par réponse du même jour qu'elle ne pratiquait plus ce type de traitement.

La régie a ainsi contacté l'entreprise E_____ le même jour. Celle-ci a pris contact avec B_____, lequel était à l'étranger et a indiqué qu'il reprendrait contact avec l'entreprise à son retour.

g. Le 8 mars 2019, la présence des nuisibles a été à nouveau détectée par E_____ SA sur les canapés du salon et sur les lits des chambres.

Un document d'information sur les traitements, chimique ou biologique, a alors été remis aux locataires. Il y est en particulier indiqué que les meubles devaient être éloignés des murs, les armoires vidées, les vêtements transportés dans des sacs hermétiquement fermés et les effets personnels en tissu lavés à 60° minimum ou surgelés ou encore étuvés.

h. Par courrier électronique du 13 mars 2019, E_____ SA a indiqué à la régie avoir proposé aux locataires un traitement biologique ou chimique; ceux-ci n'avaient pas souhaité de traitement chimique, en raison de problèmes de santé de B_____. E_____ SA indiquait à la régie que pour le traitement biologique, les locataires devaient évacuer, étuver ou surgeler le canapé et les matelas.

i. Par courrier du 14 mars 2019, la régie a informé les locataires qu'un traitement chimique de l'appartement était plus adapté car il assurait la suppression totale des nuisibles.

Il leur reviendrait de débarrasser leurs effets personnels et meubles, selon les recommandations de la société E_____ SA.

j. Par courrier électronique du 15 mars 2019, E_____ SA a informé B_____ que le traitement biologique serait effectué le lundi 18 mars 2019 et que les effets personnels devaient être rangés préalablement dans des sacs fermés de 60 litres.

k. Par courrier électronique du 18 mars 2019, E_____ SA a indiqué à la régie le prix d'une opération d'étuvage des meubles, soit 3'000 fr. environ. Sans celle-ci, un résultat optimal au traitement biologique ne pouvait pas être garanti.

L'entreprise indiquait qu'elle pouvait prêter aux locataires des matelas pneumatiques durant l'étuvage de leurs meubles.

l. Le 18 mars 2019, E_____ SA a procédé à un traitement biologique.

Selon la fiche de travail remplie par celle-ci, l'appartement était resté garni de tapis, de trois matelas, d'un canapé et de rideaux.

m. Dans un rapport envoyé à la régie le 19 mars 2019, E_____ SA a relevé que la présence des biens meubles précités ne permettait pas de garantir un résultat optimal du traitement effectué.

n. Par courrier de leur représentant du 21 mars 2019, les locataires ont sollicité de la bailleresse une suppression de loyer dès le 18 février 2019.

Ils lui ont par ailleurs demandé de faire procéder, à ses frais, à la congélation de leurs effets personnels.

La régie a répondu le 26 mars 2019 que les coûts liés au traitement des affaires personnelles des locataires étaient de la responsabilité de ceux-ci.

o. Selon un courrier électronique à la régie du 29 mars 2019, une détection canine effectuée le même jour dans l'appartement litigieux a révélé la présence de punaises de lit sur le canapé du salon, ainsi que sur les matelas et derrière les plinthes des trois chambres.

p. E_____ SA a informé la régie le 2 avril 2019 que B_____ avait refusé, par un entretien téléphonique du même jour, d'étuver ou de jeter le mobilier toujours contaminé.

Il était souligné qu'un appartement mal désinsectisé pouvait contaminer les logements voisins.

q. Par courrier du 3 avril 2019, la régie a demandé au représentant des locataires d'intervenir auprès de ceux-ci, afin de les amener à procéder à l'évacuation ou à

l'étuvage des effets contaminés avant le 6 avril 2019, afin que E_____ SA puisse intervenir ensuite.

Par courrier à la régie du 5 avril 2019, l'ASLOCA a communiqué que les locataires ne disposaient pas des moyens financiers nécessaires pour faire procéder à un étuvage.

Le mobilier infecté serait débarrassé de l'appartement litigieux avant le 9 avril 2019, soit trois matelas, deux canapés, une banquette, trois sommiers, cinq tapis, une planche à repasser, du petit mobilier et de la décoration. Le remboursement de ces objets serait réclamé à la bailleresse.

r. Une nouvelle intervention de désinsectisation a été effectuée par E_____ SA le 8 avril 2019.

Selon le rapport y relatif, les locataires avaient évacué le canapé et les matelas contaminés.

s. Par courrier du 9 avril 2019 aux locataires, la régie a notamment contesté que les frais inhérents à l'évacuation et au remplacement des effets contaminés aient incombé à la bailleresse. Elle précisait que le nécessaire avait été fait pour éradiquer l'infestation survenue dans l'immeuble en 2018.

t. Un rapport de détection canine du 23 avril 2019 a confirmé l'absence de punaises de lit dans l'appartement litigieux, à la suite d'une inspection effectuée par H_____, maître-chien, pour le compte de E_____ SA.

B_____ a refusé de signer le rapport précité. La police a été appelée par I_____, présent également pour le compte de E_____ SA, en raison du comportement agressif du locataire, qui n'était pas satisfait des réponses données à ses interrogations.

u. Par requête déposée le 7 juin 2019 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu à la suppression totale du loyer entre le 18 février et le 23 avril 2019, correspondant à un trop-perçu de loyer de 5'492 fr., au remboursement de la contrevaleur des meubles dont ils avaient dû se débarrasser, soit 6'717 fr. 90. Une indemnité de 1'000 fr. était par ailleurs réclamée à titre de tort moral, les locataires considérant avoir été mal traités par la régie.

Non conciliée le 2 septembre 2019, l'affaire a été portée devant le Tribunal le jour même.

v. Par réponse du 31 octobre 2019, la A_____ a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

Elle a allégué un manque de collaboration des locataires dans l'éradication des punaises, indiqué avoir fait procéder à un traitement d'éradication biologique plutôt que chimique pour tenir compte du souhait exprimé par les locataires et précisé avoir été amenée à faire procéder à une seconde détection canine en raison notamment d'un départ à l'étranger des locataires, ceux-ci ne souhaitant pas d'intervention dans leur appartement durant leur absence.

w. Lors de l'audience du 30 janvier 2020 devant le Tribunal, C_____ a déclaré que tout l'appartement, à l'exception des salles de bains, avait été infesté par les punaises, ainsi que tous les meubles. Elle avait alerté la régie, puis avait dû la relancer durant le mois de mars car les piqûres de ses enfants avaient été vues à l'école. Il n'avait pas été répondu à la question de savoir qui prendrait en charge les frais d'un éventuel étuvage, de sorte que les locataires y avaient renoncé, faute de moyens financiers. Les locataires n'avaient pas voulu d'un traitement chimique en raison des problèmes de santé de l'époux, qui souffrait notamment d'asthme. La famille n'était pas en mesure de loger ailleurs durant 24 heures, comme recommandé en cas de traitement chimique. Lors de l'intervention de désinfestation, la famille avait gardé deux canapés, ainsi que des rideaux, pour pouvoir continuer à dormir dans l'appartement. Les locataires avaient ensuite jeté tous leurs meubles.

B_____ a déclaré se trouver sous traitement et suivi psychiatrique en raison de séquelles d'un accident survenu en 2014. Lui seul s'était absenté trois jours, du vendredi 1er au dimanche 3 mars 2019. Il a émis des griefs sur la trop grande quantité de produits déversés dans l'appartement lors de la seconde intervention de désinfestation, ainsi que sur la façon dont avait été effectuée la dernière détection canine.

Le représentant de la bailleresse a contesté tout lien entre l'infestation de punaises dans un appartement en septembre 2018 et celle qui a touché l'appartement occupé par les époux B_____/C_____.

H_____, témoin, a déclaré que dans le cas de traitements biologiques, E_____ SA proposait aux occupants des appartements un étuvage, soit le dépôt des canapés et matelas dans une chambre chaude. Selon son souvenir, l'appartement litigieux était très touché. Lorsque son collègue était venu pour la première détection après traitement, il avait été empêché de faire travailler son chien car il y avait de la terre de diatomée au sol. Le témoin a supposé que cette terre avait été mise par les locataires. Son chien n'avait pas été gêné par les restes de cette terre, étant précisé que celle-ci avait été en partie enlevée depuis l'intervention de son collègue.

I_____, témoin, a déclaré être intervenu dans l'appartement des locataires afin de superviser le traitement biologique. Lors de tels traitements, les locataires peuvent

rester dans le logement, en dormant sur des matelas pneumatiques. Les traitements biologiques avaient un meilleur résultat à long terme, car les punaises de lit devenaient résistantes aux traitements chimiques. L'appartement litigieux était infesté au niveau maximum.

J_____, témoin, a déclaré que son entreprise était intervenue pour la congélation des affaires personnelles des époux B_____/C_____. Le prix pour les affaires personnelles se calculait selon le volume. Pour un canapé ou un lit, il fallait compter entre 500 fr. et 600 fr.

Une collaboratrice de la régie, témoin, a pour sa part, déclaré avoir contacté l'entreprise E_____ SA, en raison du souhait des locataires quant au traitement à effectuer. Le traitement n'avait pas pu être effectué tout de suite car le locataire était en vacances. Il ne voulait de surcroît pas enlever ses affaires personnelles et ne l'avait finalement fait que tardivement. La régie avait informé le locataire qu'elle ne prendrait pas les frais d'étuvage en charge. Les époux B_____/C_____ avaient refusé de laisser entrer les entreprises, et avaient eu des échanges houleux avec eux. Lorsque les locataires étaient réactifs, les problèmes de punaises de lit pouvaient être traités en deux semaines.

x. Le 11 février 2021, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les prétentions des intimés s'élevaient, en première instance, à 13'209 fr. 90 (5'492 fr. + 6'717 fr. 90 + 1'000 fr.). La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de

première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable à la forme.

2. L'appelante ne conteste pas l'existence d'un défaut de la chose louée, ni le principe d'une réduction de loyer. Elle fait en revanche grief au Tribunal d'avoir accordé une réduction de loyer trop importante, de 70%, pendant une trop longue période, soit du 18 février 2019 au 23 avril 2019.

Selon elle, la réduction devrait s'étendre du 18 février au 18 mars 2019, date à laquelle elle allègue que le défaut aurait pu être supprimé si les intimés avaient respecté les consignes données.

Quant à la réduction de loyer, elle estime qu'elle ne devrait pas être supérieure à 40%, alléguant que la totalité de l'appartement n'était pas infestée.

2.1 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).

Le législateur n'a pas défini la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

Lorsque l'origine du défaut est difficile à déterminer et litigieuse, on admet que pour se libérer, le bailleur puisse toujours amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. S'il n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire, son échec implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, éd., 2010, n. 53 ad art. 259d CO).

2.2 Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, art. 259b let. b et art. 259d CO). Le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) 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 preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 précité).

Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la réduction du loyer (al. 1 let. b). Elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 précité).

2.3 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 rapportée 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 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 précité, *ibidem*).

Lorsque le défaut est grave, et bien que la loi ne le prévoie pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du paiement de tout loyer. Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer puisse être supprimé. Tel peut être le cas lorsque l'usage des locaux crée un danger sérieux pour la santé du locataire et de sa famille (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 315, § 3.6 et les références).

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 316, § 3.8 et les références).

2.4 Dans l'arrêt 4A_395/2017 mentionné ci-dessus, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt ACJC/696/2017 du 12 juin 2017, dans lequel la Cour avait réduit le loyer d'un appartement de 100% en raison de la présence de punaises de lit, ladite réduction s'appliquant pendant tout le processus de désinfestation en raison de l'impossibilité d'habiter dans le logement durant cette période.

Le Tribunal fédéral a considéré que vu le degré d'infestation de l'appartement, dont toutes les pièces, ainsi que la salle de bains et le WC séparé, avaient été contaminées, on ne pouvait attendre des occupants qu'ils habitent dans celui-ci car ils auraient en effet subi de nombreuses piqûres, ce qui constituait une atteinte

indéniable à l'intégrité physique, voire psychique. Les produits chimiques destinés à éradiquer les parasites constituaient en outre un risque pour la santé des enfants qui, à l'âge de trois ans, étaient encore susceptibles de porter fréquemment mains et objets à leur bouche et donc d'ingérer les substances nocives.

L'appartement était donc inhabitable pendant toute la période en cause, de sorte qu'il était justifié d'en réduire le loyer de 100%.

2.5 Dans un arrêt du 7 septembre 2015 (ACJC/1009/2015), la présence de punaises de lit a été considérée par la Cour comme constitutive d'un défaut grave, plus sérieux que la simple présence de blattes. Contrairement à ces dernières, les punaises de lit entraînent de nombreux désagréments, tant physiques, causant des lésions cutanées, que psychologiques, qui empêchaient l'occupant du logement concerné de jouir de son appartement, en particulier la nuit, et entravaient ainsi considérablement l'usage de la chose louée.

Dans cet arrêt, une réduction de loyer de 50% due sur toute la période entre la prise de connaissance du défaut par le bailleur et l'intervention de l'entreprise attestant de la suppression du défaut a été allouée.

2.6 En l'espèce, la Cour retient, à l'instar du Tribunal et contrairement aux allégations de l'appelante, qu'il a été démontré que toutes les pièces habitables de l'appartement ont été infestées par les punaises de lit et, ceci, au niveau le plus élevé. En effet, les témoins I_____ et H_____, entendus par le Tribunal, ont confirmé que le niveau d'infestation était de quatre, sur une échelle qui compte quatre niveaux. En outre, les intimés ont subi une atteinte dans leur intégrité physique, de part les nombreuses piqûres. Enfin, les locataires ont deux enfants, qui étaient âgés de 9 et 11 ans en 2019.

L'appelante a respecté le souhait des locataires en procédant à un traitement biologique ne représentant pas de danger pour les locataires et leurs enfants, de sortent que ceux-ci ont pu continuer à occuper l'appartement.

C'est toutefois à bon droit que les premiers juges ont retenu que, compte tenu des contraintes importantes du traitement biologique effectué, les intimés n'ont pas pu faire usage de manière normale de leur appartement.

En effet, toutes les chambres et le salon de l'appartement étaient infestées de punaises de lit au niveau maximal et étaient par conséquent inhabitables.

Au vu de ce qui précède et au regard des deux jurisprudences rappelées ci-dessus, la réduction de loyer de 70% allouée par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et elle sera par conséquent confirmée.

2.7 S'agissant de la durée de la réduction de loyer, les premiers juges se sont penchés sur la question de savoir si les intimés pouvaient prétendre à une réduction de loyer pendant toute la durée du défaut, soit du 1er février au 23 avril 2019 ou s'ils devaient être tenus entièrement ou partiellement responsables du temps relativement long pris pour éliminer le défaut.

Une éradication de punaises de lit prend en règle générale deux semaines, selon la déclaration de la collaboratrice de la régie entendue à titre de témoin.

Le choix entre un traitement chimique et un traitement biologique a pris plusieurs jours avant d'être tranché. Durant cette période, les intimés ont été maintenus dans un certain flou et les instructions qui leurs étaient données n'étaient ni claires ni définitives.

Les premiers juges ont ainsi retenu que ce n'est que le 18 mars 2019 qu'un traitement biologique a été réalisé, alors même que, le 14 mars 2019 encore, la régie leur indiquait que c'était un traitement chimique qui serait effectué.

Dans ces conditions, l'on ne saurait reprocher aux intimés de n'avoir pas enlevé leurs meubles et leurs affaires personnelles du logement, alors que ces échanges étaient en cours, ni d'avoir opté pour un des deux choix qui leur étaient proposés, soit le traitement biologique ou le traitement chimique, quand bien même le premier aurait pris plus de temps.

L'appelante fait par ailleurs grand cas du fait que l'intimé était absent lorsque l'entreprise de désinfection l'a contacté le 1er mars 2019.

Comme l'ont retenu les premiers juges, cette absence durant une journée ne saurait avoir retardé la résolution du problème.

S'agissant du débarras des meubles en vue du traitement, le document d'information y relatif a été transmis aux intimés le 8 mars 2019; celui-ci n'indique pas que les meubles doivent être débarrassés mais éloignés des murs. Par la suite, les locataires ont été informés par l'entreprise de désinfection le 15 mars 2019 que leurs obligations se limitaient à ranger leurs affaires personnelles dans des sacs fermés de 60 litres, sans évoquer le débarras de meubles.

Enfin, le courrier électronique du 18 mars 2019 de l'entreprise de désinfection concernant l'importance et le prix de l'étuvage et mentionnant la possibilité de prêt de matelas pneumatique n'a été adressé qu'à la régie et non aux intimés.

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'échec de la première intervention du 18 mars 2019 ne pouvait être imputé aux intimés.

Par la suite, ces derniers ont débarrassé leurs meubles le 8 avril 2019, soit juste avant la nouvelle intervention de l'entreprise de désinfection. C'est seulement le 23 avril 2019 que la désinsectisation définitive a été constatée.

La Cour retient par conséquent que la réduction de loyer accordée du 18 février 2019 au 23 avril 2019 se rapporte à la période d'élimination du défaut dont la longueur n'est pas le fait des locataires, contrairement à la thèse de l'appelante.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

3. L'appelante fait enfin grief aux premiers juges d'avoir mal calculé la quotité de la réduction de loyer accordée, en ne prenant pas en considération le fait que les intimés bénéficient d'une allocation de logement mensuelle de 708 fr., qui devait, selon elle, être déduite de la quotité de la réduction opérée.

Ainsi que cela a été rappelé dans les articles doctrinaux cités ci-dessus, la réduction de loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires.

Le but d'une réduction de loyer est de replacer le locataire dans la situation qui aurait été la sienne si la chose louée n'avait pas été entachée de défaut. Dans ce cadre, le locataire ne doit pas réaliser de bénéfice ou de gain (LACHAT, op. cit., p. 322).

Le même principe s'applique *mutatis mutandis* au bailleur, qui ne peut prétendre économiser une réduction de loyer du fait d'une prestation sociale étatique accordée au locataire.

Il appartient cas échéant au locataire de faire état de cette modification du contrat auprès de l'Office cantonal du logement.

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges n'ont pas tenu compte de l'allocation de logement dans le calcul de la quotité du trop-perçu de loyer à rembourser aux intimés.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

4. 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 18 juin 2021 par la A_____ contre le jugement JTBL/458/2021 rendu le 25 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12917/2019.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.