REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22637/2017 **ACJC/32/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 JANVIER 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____[GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 juin 2021, comparant en personne,

et

VILLE DE GENEVE, intimée, représentée par la B_____, rue _____, _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.01.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/554/2021 du 23 juin 2021, reçu le 5 juillet 2021 par A_____, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions en réduction de loyer modifiées par la précitée dans ses écritures des 25 septembre 2020, 17 octobre 2020 et 23 avril 2021 (ch. 1 du dispositif), déclaré irrecevables toutes les conclusions de A_____ déjà traitées dans le cadre des décisions définitives et ayant acquis force de chose jugée rendues dans les procédures C/1_____/2016 et C/2_____/2019 (ch. 2), déclaré irrecevable la conclusion de A_____ en révision des décisions rendues dans le cadre des procédures C/1_____/2016 et C/2_____/2019 (ch. 3), déclaré irrecevables les conclusions de A_____ en exécution de travaux (ch. 4), débouté A_____ de ses conclusions (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3, *recte* : ch. 7).

B. **a.** Par acte expédié le 23 août 2021 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle requiert l'annulation.

Préalablement, elle demande à la Cour de lui accorder l'assistance juridique, d'ordonner l'apport des causes C/1_____/2016 et C/2_____/2019 et de constater l'arbitraire de la suspension de la présente cause du 16 avril 2018, ainsi que le caractère abusif de la continuation de la cause C/1_____/2016, du jugement du 18 septembre 2018, de la requête d'évacuation du 12 décembre 2019 et du jugement du 6 février 2021 rendu dans la cause C/2_____/2019.

Les conclusions principales de A_____ sont rédigées comme suit :

"- Sur requête en nullité/annulation du congé-prolongation de bail, et révision/annulation des jugements C/1_____/2016, et d'évacuation du 6 février 2020, cause C/2_____/2019 7 HYM SD : Dire que les congés/résiliations du contrat de bail du 6 novembre 2016; du 7 février 2017 (cf. cause C/1_____/2016 et du 31 août 2017 (dans la présente cause C/22637/2017, et jugements JTBL/800/2018 du 14 septembre 2018 cause C/1_____/2016, comme d'évacuation du 6 février 2020 cause C/2_____/2019 7 HYM SD, sont abusifs/erronés et contraires au droit, partant nuls et non avenus/annulables et sans aucune valeur juridique quelconque.

- Condamner en tant que de besoin la bailleresse/défenderesse en tous les frais et dépens.

- En ce qui concerne les Charges de Chauffage et d'Eau Chaude:

Condamner la bailleresse/défenderesse représentée par la B_____ à accepter la compensation par la demanderesse du décompte des SIG de CHF 474,30 pour chacune des périodes de chauffage 2009 à 2021, (initialement 2017) et ultérieures au jour du jugement, sous réserve d'amplification à due concurrence, soit CHF 5'691,60 plus intérêts au taux légal et frais dès le 1er août 2014 (date moyenne).

Cela fait :

Condamner l'intimée à payer à l'appelante CHF 5'691,60 plus intérêts au taux légal et frais dès le 1er août 2014 (date moyenne).

Principalement en réduction du loyer et en dommages et intérêts (CO 256 al. 1 et 259 A&E)

Condamner la bailleresse représentée par la B_____ à une baisse de loyer rétroactive du loyer du logement au 4ème étage sis 3_____ [GE], loué par A_____ dès le 13 février 2009 de 50% dès la conclusion du bail, soit initialement à la moitié du loyer de CHF 927.- soit de payer à l'appelante les sommes suivantes:

i) en CHF 463, 50 mensuellement depuis le 13 février 2009, soit pendant 2 ans, soit 24 mois d'un total de CHF 11'124.- (s.e.o.o) plus intérêts à 5% depuis le 13 août 2014 (date moyenne), puis la moitié du loyer réduit depuis 2011 à CHF 878,95

ii) en CHF 463,50 mensuellement depuis 2011 à ce mois d'octobre 2020, soit 81 mois, d'un totale de CHF 35'597,475 (s.e.o.o)

iii) en CHF 439,475 mensuellement depuis le mois d'octobre 2020 au jour de l'arrêt à intervenir, d'un total que déterminera la haute chambre de céans audit jour; soit CHF…

iv) plus intérêts à 5% par an depuis le 13 mai 2016 (date moyenne), soit au mois d'octobre 2020 (intérêts compris CHF 72'617,35 (s.e.o.o) sous réserve d'amplification;

v) Condamner la Ville de Genève, soit pour elle la B_____ à la restitution dudit montant, soit CHF 72'617,35, intérêts compris au 31 octobre 2020 (s.e.o.o), sous réserve d'amplification, à A_____ exclusivement.

Condamner la bailleresse/défenderesse représentée par la B_____ au titre de dommages et intérêts supplémentaires à la réduction de CHF 439, 475 mensuels plus CHF 474,30 annules pro rata temporis, jusqu'à la date d'évacuation, dont elle a admis la nécessité dans les pièces produites par elle (Cf. pièces 4 et 6, défenderesse)".

A_____ produit une pièce nouvelle, à savoir un courrier du 17 août 2021 par lequel la VILLE DE GENEVE, B_____, lui réclame le versement de 3'651 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite "pour le demi-mois de juillet 2021" et de frais liés à l'évacuation forcée.

b. Dans sa réponse du 27 septembre 2021, la VILLE DE GENEVE conclut, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement, à la confirmation du jugement entrepris.

Elle allègue nouvellement que l'appartement occupé par A_____ a été libéré et entièrement vidé par un huissier judiciaire le 8 juillet 2021. Elle produit une pièce nouvelle, soit un courrier du 8 juillet 2021 dudit huissier à la B_____.

c. A_____ a répliqué le 26 octobre 2021. Elle a admis que l'évacuation avait été effectuée le 8 juillet 2021. Elle a complété ses conclusions préalables en demandant à la Cour de constater également le caractère abusif de ladite évacuation.

Ses conclusions principales sont désormais rédigées comme suit :

"Annuler purement, sur révision, les jugements du 18 septembre 2018 dans la cause C/1_____/2016, et du 6 février 2020 cause C/2_____/2019 7 HYM CD du Tribunal de Baux et Loyers,

En réduction de loyer (CO 256 al. 1 et 259a&d), en compensation du loyer et charges de chauffages et d'eau chaude, jusqu'à exécution des obligations de la bailleresse selon les termes du bail à loyer (CO 120, 259a&d et 265) et restitution des loyers indus:

A) En ce qui concerne la réduction de loyer :

Condamner l'intimée à une baisse de loyer de CHF 210,95 mensuels dès le 1er octobre 2017 du logement de l'appelante dès et avec valeur au 1er octobre 2017 et jusqu'au 8 juillet 2021 avec intérêts au taux légal dès cette date.

Cela fait :

Condamner l'intimée à une baisse rétroactive de CHF 5'064.- sous réserve d'amplification, du logement de l'appelante, valeur au 1er mars 2013 avec intérêts au taux légal dès cette date.

Ce faisant :

Autoriser et confirmer le bienfondé de la compensation invoquée et effectuée par l'appelante à ce titre dès le 1er avril 2013 avec intérêts au taux légal dès cette date.

Si mieux ne plaise à la Chambre de céans

Condamner l'intimée à restituer 5'064.- sous réserve d'amplification à l'appelante avec intérêts et frais dès le 1er mars 2013

B) En ce qui concerne les Charges de Chauffage et d'Eau Chaude :

Condamner l'intimée, à accepter la compensation par l'appelante du décompte des SIG de CHF 474,30 pour les périodes de chauffage 2009 à 2017, et ultérieures jusqu'au 8 juillet 2021, sous réserve d'amplification à due concurrence avec intérêts au taux légal dès cette date.

Cela fait

Autoriser et confirmer le bienfondé de la compensation invoquée et effectuée par l'appelante à ce titre dès le 1er mars 2013 avec intérêts au taux légal dès cette date.

Principalement en réduction en dommages et intérêts (CO 256 al. 1 et 259a&e)

Condamner l'intimée à une baisse de loyer de CHF 210,95 mensuels du logement de la défenderesse, dès et avec valeur au 1er mars 2013 au titre de dommages et intérêts,

jusqu'au 8 juillet 2021, dont elle a admis la nécessité avec intérêts au taux légal dès cette date".

d. Les parties ont été informées le 29 novembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger, la VILLE DE GENEVE n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour.

a. Par contrat du 11 février 2009, la VILLE DE GENEVE, bailleresse, a remis à bail à A_____ (à l'époque C_____), locataire, un appartement à caractère social de quatre pièces et demie d'environ 69 m^2 au $4^{ème}$ étage de l'immeuble sis 3_____ à Genève, pour une durée d'un an et quinze jours, du 16 février 2009 au 28 février 2010, renouvelable ensuite tacitement.

Le loyer mensuel a été fixé initialement à 905 fr., auxquels s'ajoutaient 27 fr. 50 de frais de téléréseau (932 fr. 50 au total). Il a été réduit à 849 fr. plus 24 fr. 75 de frais de téléréseau (873 fr. 75 au total) dès le 1^{er} octobre 2013. Dès le 1^{er} janvier 2015, les frais de téléréseau ont été augmentés à 29 fr. 95, portant ainsi le total mensuel à 878 fr. 95.

Le bail ne prévoit pas d'autres frais accessoires à la charge de la locataire, en particulier des frais en relation avec des installations de chauffage et d'eau chaude.

L'article 7 des clauses particulières du bail dispose qu'en dérogation partielle à l'article 26 let. c des Conditions générales, règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, il appartient au locataire de faire détartrer régulièrement le bouilleur à ses frais.

L'article 8 stipule que les locaux ont été partiellement rafraîchis par la bailleresse à l'entrée du locataire.

b. Un état des lieux d'entrée a été établi et signé par les parties le 13 février 2009. Il en ressort que l'appartement était globalement "en ordre" ("eo"), en particulier les peintures, murs, boiseries, faïences et plafonds de toutes les pièces, comme le buffet mural et l'armoire de la cuisine. Toutefois, le carrelage de la cuisine était ancien, le fond de la baignoire était usé avec un éclat sur l'émail et une lamelle du parquet était cassée dans une chambre. A l'exception "des dégâts mentionnés", la locataire reconnaissait avoir reçu les locaux et installations en bon état d'entretien.

c. Selon une facture du 19 mars 2009, D_____ SA a procédé le 2 mars 2009, dans l'appartement en question, au débouchage de la baignoire et au remplacement de la robinetterie de celle-ci; elle a constaté que le chauffe-eau de la salle-de-bains était à détartrer.

Par un bon de commande du 6 avril 2009, la VILLE DE GENEVE a chargé D_____ SA de procéder au détartrage du chauffe-eau avant le 13 avril 2009.

La VILLE DE GENEVE a produit deux fiches internes relatives à des travaux effectués dans le logement en février/mars 2006 et en janvier/février 2009. Il en résulte qu'en 2006 des travaux de réfection des peintures, murs, installations sanitaires, sols, installations électriques et de la menuiserie avaient été effectués et que le bouilleur avait été détartré.

d. Le bail de A_____ a été résilié par avis officiel du 7 février 2017 pour le 31 mars 2017 pour défaut de paiement du loyer, après fixation d'un délai comminatoire de 30 jours par courrier du 16 décembre 2016.

e. Par requête déposée le 2 octobre 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission du 19 mars 2018 et portée devant le Tribunal le 28 mars 2018, A_____ a conclu à la nullité et à l'annulabilité du congé, au constat que le bail était reconduit automatiquement pour la durée contractuelle et subsidiairement à une prolongation de bail. Elle a ensuite conclu à la condamnation de la VILLE DE GENEVE à exécuter les travaux suivants: réfection de la salle de bains, de la cuisine et des autres pièces tant pour les peintures que pour les parquets, réfection des meubles de cuisine, remplacement du bouilleur et réfection de l'installation électrique, notamment par l'installation d'un interphone. Elle a sollicité une réduction de loyer de 210 fr. 95 par mois dès le 1er octobre 2017, une "baisse de loyer rétroactive de 5'064 fr. avec intérêts dès le 1er mars 2013" et la compensation de ce montant avec les loyers dus ou à sa restitution. Finalement, elle a conclu à ce que la VILLE DE GENEVE accepte la compensation du décompte SIG de 474 fr. 30 pour les périodes de chauffage 2009 à 2017.

Elle a allégué l'"absence totale de chauffage depuis 2009", l'"absence d'installation de chauffage au Gaz de ville (cela aurait permis d'éviter des factures d'électricité d'environ CHF 3'000.- par année depuis 2009)", l'ancienneté de la "baignoire à siège sans émail de plus de 100 ans", le fait que le bouilleur de la salle-de-bains était totalement entartré, qu'il n'avait pas été détartré depuis 2009, qu'il se vidait "en deux douches" et qu'"ensuite il n'y a[vait] plus d'eau jusqu'au lendemain (24h minimum)", et l'"absence de portes d'armoire sous évier depuis 3 ans, abimées (usure normale)".

Elle a produit une facture de consommation des SIG du 3 avril 2017 de 465 fr. 15 pour la période du 13 janvier au 31 mars 2017 (78 jours), ainsi que des photos de l'appartement sur lesquelles l'on aperçoit le bouilleur, le meuble sous l'évier de la cuisine sans portes mais avec des rideaux et l'émail de la baignoire usé et comportant un éclat.

f. Le Tribunal a ordonné la division de la cause : les conclusions relatives au congé ont été instruites sous le n° C/1_____/2016 et le n° C/22637/2017 a été attribué à celles liées aux défauts (présente cause).

La présente cause a été suspendue jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016 par ordonnance du 16 avril 2018.

g. Par jugement JTBL/800/2018 prononcé le 14 septembre 21018 dans la cause C/1_____/2016, le Tribunal a déclaré valable le congé du 7 mars 2017. Cette décision a été confirmée par la Cour par arrêt ACJC/1190/2019 du 19 août 2019, puis par arrêt 4A_479/2019 du Tribunal fédéral du 22 octobre 2019.

A la suite de la requête en évacuation déposée par la VILLE DE GENEVE (C/2_____/2019), un accord a été conclu entre les parties lors de l'audience du 6 février 2020 : A_____, assistée de l'ASLOCA, s'est engagée à libérer l'appartement d'ici au 30 septembre 2020, l'accord valant jugement d'évacuation dès le 1er octobre 2020, avec mesures d'exécution directe.

h. La présente procédure a été reprise par ordonnance du Tribunal du 6 février 2020.

i. Le 2 mars 2020, A_____ a déposé au Tribunal une écriture et a pris des conclusions nouvelles. Elle a sollicité la révision du jugement du 14 septembre 2018 et de celui du 6 février 2020 ainsi que l'apport des procédures C/1_____/2016 et C/2_____/2019. Elle a également sollicité une inspection locale. Sa demande comportait en outre une requête en mesures superprovisionnelles visant à ce qu'il soit fait interdiction à la VILLE DE GENEVE de faire exécuter le jugement d'évacuation du 6 février 2020 jusqu'à droit jugé dans la présente cause.

A_____ a notamment allégué avoir sollicité à d'innombrables reprises de la VILLE DE GENEVE, en vain, la remise en état de l'appartement, à savoir l'installation d'un chauffage à gaz, le détartrage du bouilleur ou son remplacement, la réparation des toilettes, la réfection de la salle de bains, la réparation ou le changement de la baignoire, l'installation de portes aux meubles sous l'évier de la cuisine, l'installation éventuelle d'un frigo et d'un four avec plaques, la réfection des parquets, peinture et papier-peints, la réparation du système électrique et l'installation d'un interphone.

La requête en mesures superprovisionnelles a été rejetée par ordonnance du 4 mars 2020. Le recours déposé devant le Tribunal fédéral contre cette ordonnance a été déclaré irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_260/2020 du 10 juin 2020).

j. Par décision du 15 juin 2020, la Vice-Présidente du Tribunal civil a rejeté la requête du 3 mars 2020 de A_____ tendant à l'obtention de l'assistance juridique dans le cadre de la présente procédure. A teneur du dossier, cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

k. Par courrier du 24 juin 2020, A_____ a requis du Tribunal un report de la date d'évacuation de son logement d'au moins une année et a rappelé que sa requête en réduction de loyer restait pendante.

l. Lors de l'audience de débats du 25 août 2020, A_____ a déclaré ne pas être en mesure de chiffrer ses prétentions et a sollicité un délai pour se déterminer.

Le Tribunal lui a octroyé un délai au 25 septembre 2020 pour qu'elle dépose sa demande et ses conclusions actualisées.

Le 25 septembre 2020, A_____ a conclu préalablement à l'octroi d'un nouveau délai à fin octobre 2020 pour reformuler sa demande et ses conclusions et, sur le fond, à une réduction de loyer de 50% dès la conclusion du bail soit depuis le 9 février 2009 plus intérêts à 5% dès le 9 février 2012, soit à la somme d'environ 97'000 fr. à 100'000 fr., intérêts compris, sous réserve d'amplification. Elle a persisté dans ses autres conclusions.

Par ordonnance du 1er octobre 2020, le Tribunal lui a octroyé une ultime prolongation de délai au 20 octobre 2020.

Le 17 octobre 2020, A_____ a déposé une nouvelle écriture, non signée, renvoyée signée le 5 novembre 2020, soit dans le délai accordé par le Tribunal pour rectifier, compléter et clarifier la demande. Elle a précisé ses conclusions en réduction de loyer, en sus de ses conclusions relatives au congé et à l'exécution de travaux. Elle a ainsi sollicité une réduction de loyer de 463 fr. 50 par mois depuis le 13 février 2009 et pendant 24 mois, soit 11'124 fr. et de 439 fr. 475 par mois depuis 2011 jusqu'en octobre 2020, soit 81 mois, à savoir un montant de 35'597 fr. 475 et à la condamnation de la VILLE DE GENEVE à lui rembourser ces sommes, avec intérêts.

m. Par mémoire réponse du 14 décembre 2020, la VILLE DE GENEVE a conclu, préalablement, à ce que l'écriture de A_____ reçue le 5 novembre 2020 par le Tribunal ainsi que les conclusions formulées dans l'acte déposé le 25 septembre 2020 soient déclarées irrecevables, et, principalement, à ce que les demandes de A_____ en exécution de travaux et en réduction de loyer soient rejetées.

n. Par ordonnance du 16 décembre 2020, le Tribunal a ordonné des débats d'instructions, suivis, au cours de la même audience, de l'ouverture des débats principaux, des premières plaidoiries et des plaidoiries finales le cas échéant. Il a précisé que lors de cette audience, les parties devaient être en mesure de se

déterminer formellement sur les allégations de fait de leur partie adverse dans la mesure où elles ne l'auraient pas encore fait, de fournir toutes explications utiles sur les mesures probatoires sollicitées, de se déterminer sur les mesures probatoires sollicitées par leur partie adverse et de se déterminer sur la suite de la procédure.

o. A_____ a déposé une réplique spontanée le 15 mars 2021.

Par ordonnance du 16 mars 2021, le Tribunal a écarté cette réplique de la procédure, ne prenant ainsi pas en considération les requêtes en mesures provisionnelles et révision formées dans ces écritures. Il a indiqué aux parties qu'elles pourraient exercer leur droit d'être entendues lors de l'audience de débats d'instruction.

p. Lors de l'audience de débats d'instruction avec ouverture des débats principaux et première plaidoiries du 30 mars 2021, A_____ a déclaré ne pas être en mesure de se déterminer sur la réponse de la VILLE DE GENEVE et a sollicité l'audition de E_____, avocat à la retraite l'ayant aidé à rédiger ses écritures.

La VILLE DE GENEVE s'est opposée à l'audition de ce témoin.

Les parties ont ensuite persisté dans leurs conclusions lors des premières plaidoiries.

q. Procédant à une appréciation anticipée des preuves disponibles, le Tribunal a clos les débats principaux par ordonnance du 1er avril 2021 et a gardé la cause à juger sur le fond dès le 26 avril suivant.

r. Par courrier du 23 avril 2021, reçu par le Tribunal le 28 avril 2021, A_____ a déposé une nouvelle écriture, reprenant toutes les conclusions prises dans ses précédentes écritures à savoir l'apport des procédures C/1_____/2016 et C/2_____/2019 au vu de l'arbitraire de la décision de suspension de la présente cause, une inspection locale, le prononcé de mesures provisionnelles en suspension de l'exécution du jugement d'évacuation et du jugement du Tribunal des baux et loyers du 14 septembre 2018, la révision des décisions rendues dans les procédures parallèles pour différents motifs, le constat que le congé et les décisions y relatives étaient nuls, non avenus, annulables et sans aucune valeur juridique, le constat que le bail devait être reconduit, l'octroi d'une prolongation du contrat de quatre ans, la condamnation de la VILLE DE GENEVE à effectuer des travaux visant à éliminer les défauts allégués, l'octroi d'une réduction de loyer de 50% du 13 février 2009 à 2011 (soit 463 fr. 50 par mois pendant 24 mois), avec intérêts à 5% dès le 13 août 2014 et de 50% de 2011 à octobre 2020 (soit 439 fr. 475 par mois pendant 81 mois), avec intérêts à 5% dès le 13 mai 2016, la condamnation de la VILLE DE GENEVE à la restitution du trop-perçu de 72'617 fr. 35 avec intérêts, la compensation de ce montant avec les loyers, l'octroi de

dommages-intérêts supplémentaires de 439 fr. 475 plus 474 fr. 30 annuels, le temps requis pour effectuer les travaux et la condamnation de la VILLE DE GENEVE à accepter la compensation de 474 fr. 30 par mois découlant des factures SIG de 2009 à 2021.

s. La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 10 mai 2021.

D. **a.** Dans le jugement attaqué le Tribunal a relevé que seules les prétentions en réduction de loyer et exécution de travaux élevées par A_____ faisaient l'objet de la présente procédure, celles relatives au congé ayant été traitées dans le cadre d'une procédure parallèle. La locataire n'ayant pas consigné les loyers, la détermination de la procédure applicable se faisait uniquement selon la valeur litigieuse.

A_____ avait articulé des conclusions confuses dans toutes ses écritures en lien avec ses prétentions en réduction de loyer. Toutefois, il en ressortait que lors du dépôt de la demande le 28 mars 2018, ces prétentions se montaient à moins de 30'000 fr. Partant, la procédure simplifiée devait s'appliquer à la présente cause. Dans son mémoire du 25 septembre 2020, la locataire avait modifié ses conclusions en réduction de loyer. Ces nouvelles prétentions dépassaient largement 30'000 fr. et étaient donc être soumises à la procédure ordinaire. Au vu du principe de l'identité de la procédure de l'art. 227 al 1 CPC et du fait qu'aucun fait nouveau n'était allégué par la locataire, les nouvelles conclusions, reprises et modifiées par la suite dans les écritures des 17 octobre 2020 et 23 avril 2021, devaient être déclarées irrecevables.

b. A_____ prenait de nombreuses conclusions relatives aux décisions rendues dans le cadre des procédures C/1_____/2016 et C/2_____/2019, en concluant à nouveau à la nullité et à l'annulabilité du congé et à une prolongation de bail. Or, ces conclusions ne faisaient pas l'objet de la présente procédure et avaient été définitivement tranchées dans le cadre des procédures C/1_____/2016 et C/2_____/2019. En aucun cas le Tribunal ne pouvait revenir sur ces décisions rendues dans le cadre de procédures parallèles et ayant acquis autorité de chose jugée. Les conclusions de la précitée relatives au congé étaient donc irrecevables.

c. Il en allait de même des conclusions en révision prises par A_____. En effet, celle-ci concluait à la révision des décisions rendues dans le cadre des procédures C/1_____/2016 et C/2_____/2019. Le Tribunal n'était pas compétent dans le cadre de la présente procédure pour trancher la question de la révision de décisions rendues dans le cadre de procédures parallèles. La révision de ces décisions, si tant est que les conditions des art. 328 ss CPC étaient remplies, devait être demandée dans le cadre d'une nouvelle procédure et devant les tribunaux ayant statué en dernière instance.

d. A_____ sollicitait l'apport des procédures relatives au congé et une inspection locale. Toutefois, comme indiqué, toute question relative à la résiliation du bail avait fait l'objet de décisions entrées en force. L'apport des procédures C/1_____/2016 et C/2_____/2019 n'apporterait ainsi aucun élément supplémentaire utile à la présente cause.

Quant à l'inspection locale, le Tribunal estimait être en possession de suffisamment d'éléments pour rendre sa décision sans devoir organiser une telle mesure d'instruction, les pièces produites étant suffisantes pour établir l'existence ou non des défauts allégués, comme cela serait démontré au considérant relatif aux défauts.

e. A_____ alléguait l'absence de chauffage depuis 2009. Elle n'apportait aucune preuve du fait qu'elle s'était plainte de ce défaut avant le dépôt de la requête en conciliation le 2 octobre 2017. En outre, elle se plaignait également dans ses écritures de ce que le chauffage en place consommait trop d'électricité, admettant ainsi la présence d'un chauffage. Partant, aucun défaut ne pouvait être retenu.

La locataire faisait valoir ensuite que le bouilleur en place n'avait pas été détartré depuis 2009 et devait être remplacé. La photo produite ne permettait pas de déterminer l'état du bouilleur. Quoiqu'il en soit, l'article 7 des clauses particulières du bail précisait que le détartrage du bouilleur devait être fait par la locataire, à sa charge. En outre, la bailleresse avait démontré que ce bouilleur avait été détartré en 2006 et 2009, avant l'entrée de la locataire dans les locaux. Partant, aucun défaut concernant le bouilleur ne pouvait être retenu.

A_____ alléguait l'absence de portes sur les meubles situés sous l'évier de la cuisine. Les photos produites démontraient en effet que des rideaux étaient installés sur ces meubles, à la place de portes. Toutefois, l'état des lieux d'entrée ne mentionnait pas l'absence de ces portes. Il ressortait plutôt des écritures de la locataire qu'elle avait elle-même enlevé ces portes qui étaient selon elle abîmées au vu de leur usure normale. L'absence de ces portes étaient donc due à son comportement. La locataire n'avait pas démontré s'être plainte de l'état de ces portes auprès de la bailleresse avant de les enlever. Partant, aucun défaut relatif à l'absence de ces portes ne pouvait être retenu.

A_____ se plaignait également de l'état de la baignoire. Un éclat sur l'émail de cette baignoire apparaissait en effet sur les photos produites. Toutefois, cet éclat était déjà mentionné dans l'état des lieux d'entrée, soit en 2009. La locataire ne démontrait pas s'être plainte de la présence de cet éclat avant octobre 2017 et s'en était donc accommodée pendant près de huit ans, sans démontrer que l'éclat s'était agrandi. Aucun défaut n'était donc retenu.

Au vu de ce qui précède, la locataire devait être déboutée de ses conclusions en réduction de loyer.

Quant aux conclusions en exécution de travaux (réfection des murs, sols et installations électriques, pose d'une cuisinière, d'un frigo et d'un interphone), elles devaient également être rejetées, car non seulement la locataire n'avait pas démontré que ces éléments étaient affectés d'un défaut, l'état des lieux d'entrée indiquant que l'appartement était "en ordre", mais en plus, le congé avait été validé et la locataire s'était engagée, par accord du 6 février 2020, à libérer l'appartement pour le 30 septembre 2020, si bien qu'elle ne pouvait justifier d'aucun intérêt à l'action s'agissant de ces conclusions, qui étaient irrecevables.

f. A_____ concluait à la condamnation de la VILLE DE GENEVE à accepter la compensation de 474 fr. 30 par mois découlant de factures SIG de 2009 à 2021. L'on comprenait, sans que la locataire ne le précisait toutefois clairement dans ses différentes requêtes, qu'elle réclamait des dommages-intérêts relatifs à une surconsommation d'électricité due au système de chauffage mis en place dans l'appartement.

Or, il ne ressortait d'aucune pièce ni d'aucun autre moyen de preuve que le chauffage était affecté d'un défaut et consommait trop d'électricité et que cet éventuel surplus de consommation correspondait à 474 fr. 30 par mois. Partant, la locataire n'avait prouvé ni le défaut, ni le dommage. Elle devait donc être déboutée de sa conclusion.

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, 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 La valeur litigieuse des conclusions faisant l'objet de la présente procédure est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante - et, partant, recevable -, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou

pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

L'appel a un effet réformatoire, ce qui signifie que l'instance d'appel a le pouvoir de statuer elle-même sur le fond, en rendant une décision qui se substitue au jugement attaqué (art. 318 al. 1 let. b CPC). Il s'ensuit que la partie appelante ne saurait se limiter, sous peine d'irrecevabilité, à conclure à l'annulation de la décision entreprise, mais doit prendre des conclusions au fond, libellées de telle manière que l'instance d'appel statuant à nouveau puisse les incorporer sans modification au dispositif de sa décision (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et les références; arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2; 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1).

2. Les parties produisent des pièces nouvelles et l'intimée allègue des faits nouveaux.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première

instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les faits nouveaux allégués par l'intimée et les pièces nouvelles des parties sont postérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Invoquées, respectivement produites sans retard, lesdites allégations et pièces sont recevables.

3. En relation avec le rejet de ses conclusions en nullité/annulation du congé, en prolongation du bail, en révision, en annulation de divers jugements et en apport des anciennes procédures, l'appelante ne formule aucune critique de la décision attaquée. Sur ces points, le mémoire d'appel consiste pour l'essentiel en un copié/collé des faits allégués et de l'argumentation que l'appelante présentait dans ses diverses écritures de première instance. Ce faisant, l'appelante procède comme s'il n'y avait jamais eu de premier jugement. Elle repropose à la Cour ses allégués de fait et son argumentation présentés en première instance, comme si le juge d'appel était un second juge chargé de faire à nouveau exactement le même travail que les premiers juges. Une telle façon de procéder ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC. L'appelante ne démontre pas en quoi la motivation du Tribunal est erronée, de sorte que sur les points en question l'appel n'est pas recevable.

A titre superfétatoire, la Cour fait entièrement sienne l'argumentation développée par les premiers juges (cf. ci-dessus, En fait, let. D b à d). Il sera ajouté que si la possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO), la déclaration de compensation doit intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2, 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2), En l'espèce, l'appelante n'a invoqué aucune créance compensatoire dans le délai comminatoire. L'on ne saurait donc reprocher au Tribunal d'avoir suspendu la présente cause jusqu'à droit jugé sur la validité du congé du 7 février 2017. L'appelante n'a d'ailleurs pas recouru (cf. art. 126 al. 2 CPC) contre la décision de suspension du 16 avril 2018.

A juste titre, l'appelante ne sollicite plus l'exécution de travaux dans le logement, le bail ayant valablement pris fin le 31 mars 2017.

La Cour fait siens également les développements du Tribunal au sujet de l'irrecevabilité des conclusions amplifiées de l'appelante (ci-dessus, En fait, let. D.a), même si toute discussion sur ce point apparaît vaine au vu de ce qui sera exposé ci-dessous sous consid. 4.

Les conclusions préalables que l'appelante a maintenues dans sa réplique du 26 octobre 2021 ne sont pas fondées, étant souligné que la locataire s'est déjà adressée à l'autorité compétente en matière d'assistance juridique et que sa requête a été rejetée le 15 juin 2020.

En définitive, les chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement attaqué seront confirmés.

4. L'appelante soutient que l'intimée aurait dû procéder à des travaux "de réfection de la salle de bains, boiler (au moins le détartrage) et baignoire, la cuisine et du meuble de cuisine et les autres pièces tant pour les peintures, que pour les parquets, ainsi que le remplacement et l'installation électrique (6 Amp.) afin de pouvoir chauffer le logement, et la mise en fonction de l'interphone inexistant dans le logement de l'appelante depuis février 2009". L'on comprend qu'elle fait grief au Tribunal de lui avoir refusé toute réduction de loyer en raison de la situation qu'elle décrit.

4.1

4.1.1 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). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. 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 p. 347 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (*cf.* ATF 135 III 345 consid. 3.3 p. 348 s.; arrêt 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, Zürcher Kommentar, 1994, n° 28 ad art. 258 CO).

Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a), la réduction du loyer (al. 1 let. b) et des dommages-intérêts (al. 1 let. c). La réduction du loyer est proportionnelle au défaut; 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).

En application de l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire.

4.1.2 Le locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts doit se conformer aux règles de la bonne foi. Dans la mesure où il adopte un comportement passif pouvant s'interpréter comme une renonciation tacite à faire valoir ses droits, il contrevient à l'art. 2 al. 2 CC s'il réclame ensuite une réduction de loyer (ATF 130 III 504 consid. 5.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1; 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.3; 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2 et les références citées). On ne saurait retenir une renonciation tacite s'agissant d'une locataire qui a certes exigé une réduction de loyer plus de six ans après avoir eu connaissance d'un défaut affectant une climatisation, mais qui s'est plainte de dysfonctionnements de façon régulière et à toutes les périodes de l'année (ATF 130 III 504 consid. 5.2).

Une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin (ATF 142 III 557 consid. 8.3.5). Le Tribunal fédéral a toutefois réservé l'art. 2 CC (cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.4), en précisant que la protection de la confiance légitime du bailleur peut exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination (il existe en effet un lien étroit entre la réduction de loyer et l'élimination du défaut [ATF 142 III 557 consid. 8.3.2 et consid. 8.3.3]). Lorsqu'aucune de ces deux hypothèses n'est vérifiée, le bailleur peut légitimement se fier au fait que le locataire, malgré le défaut, tient l'échange de prestations pour équilibré, et que les loyers payés sans réserve ne seront pas ultérieurement réduits (ATF 142 III 557 consid. 8.3.4). En l'occurrence, les locataires avaient exigé plusieurs fois l'élimination du défaut et avaient ainsi fait comprendre que le défaut les dérangeait (ATF 142 III 557 consid. 8.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_320/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2.2).

Lorsque le locataire a vu ou visité la chose à l'occasion de la conclusion du bail, il y a lieu d'admettre qu'elle se trouve dans un état approprié à l'usage conforme au contrat, à moins qu'elle ne présente des défauts ne permettant pas un tel usage, de sorte que le locataire peut s'attendre, selon les règles de la bonne foi, à ce que la remise en état soit effectuée (ATF 104 II 270 consid. 2). Il serait contraire au principe de la bonne foi que le locataire accepte un logement vétuste pour bénéficier d'un loyer modique et qu'il réclame, après la conclusion du contrat, une remise à neuf des locaux, alors que le bailleur n'est plus en droit de revoir le montant du loyer (ACJC/659/2013 du 27 mai 2013 consid. 6.1; ACJC/38/2009 du 12 janvier 2009 consid. 3.1; ACJC/242/2006 du 06 mars 2006 consid. 3.1).

4.2 En l'espèce, la locataire a pris possession du logement - un appartement à caractère social de quatre pièces et demie dont le loyer mensuel a été initialement de 905 fr., puis de 849 fr. - le 16 février 2009, après avoir signé, le 13 février 2009 un état des lieux d'entrée. A cette occasion, elle a pu examiner l'état des locaux, considéré par les parties comme globalement bon. L'appelante n'a émis aucune protestation au sujet des quelques dégâts présents, mentionnés dans l'état des lieux, ni en constatant que l'appartement n'était pas relié à un système central de chauffage et de préparation d'eau chaude. Elle a accepté de payer directement et d'assumer les frais de chauffage et d'eau chaude (le bail ne prévoyant pas d'acomptes de charges), ainsi que ceux relatif au détartrage régulier du bouilleur de la salle de bains. De surcroît, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'intimée a établi par pièces que le bouilleur avait été détartré à ses frais en avril 2019, ce que la locataire admettait d'ailleurs dans sa requête initiale.

Aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'appelante aurait, avant d'initier la présente procédure, sollicité la bailleresse pour des remises en état ou signalé à celle-ci des défauts. Elle a évoqué la présence de prétendus défauts et a sollicité une réduction de loyer pour la première fois en octobre 2017, dans la requête à l'origine de la présente procédure, après avoir reçu le congé pour non-paiement du loyer et alors que le bail avait pris fin depuis six mois.

Il apparait ainsi que la locataire n'a jamais fait comprendre à la bailleresse que les prétendus défauts qu'elle évoque la dérangeaient, de sorte que celle-ci pouvait légitimement se fier au fait que l'appelante tenait l'échange de prestations pour équilibré. Il n'est donc pas nécessaire de déterminer si les plaintes formulées par la locataire visent (toutes) des qualités promises par la bailleresse ou des qualités sur lesquelles l'appelante pouvait légitimement compter.

Pour le surplus, la Cour fait sienne l'argumentation du Tribunal (cf. ci-dessus, En fait, let. D e et f).

En définitive, le Tribunal a rejeté à bon droit les conclusions de l'appelante en réduction de loyer et en dommages-intérêts. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point également (ch. 5 du dispositif). La question de savoir si les conclusions de l'appelante sont susceptibles d'être incorporées sans modification au dispositif de la décision de la Cour, comme celle de savoir si les conclusions ont été valablement modifiées dans la réplique peuvent demeurer indécises.

5. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 août 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/554/2021 rendu le 23 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22637/2017-4-OOD.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

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