

Saisi du grief de violation l'art. 8 CC, le Tribunal fédéral peut uniquement examiner si l'autorité précédente est partie d'une juste conception du degré de la preuve. **En revanche, le point de savoir si le degré requis – dont le juge a une juste conception – est atteint dans un cas concret relève de l'appréciation des preuves, que le Tribunal fédéral revoit uniquement sous l'angle de l'arbitraire** (consid. 3.1.1).

Le droit d'être entendu, garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, comprend notamment l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision. Il lui suffit d'exposer, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement (consid. 3.1.2).

Le droit à la preuve (art. 29 al. 2 Cst., art. 8 CC, art. 152 CPC) octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile. En revanche, **ce droit n'est pas en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies.** Dans ce cas, le recourant doit invoquer l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves (consid. 4.1).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux
Hohl, Présidente, Kiss et Rüedi.
Greffier : M. Douzals.

Participant(e)s à la procédure

A. SA,
représentée par Me Serge Patek, avocat,
recourante,

contre

B.,
intimée.

Objet

contrat de bail; défauts de la chose louée (art. 259a CO),

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 19 avril 2022 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/4429/2018; ACJC/542/2022).

Faits :

A.

A.a. Le 29 octobre 2007, B. (ci-après: la locataire, la demanderesse ou l'intimée) a pris à bail un appartement de quatre pièces au 7 e étage d'un immeuble dont A. SA (ci-après: la bailleresse, la défenderesse ou la recourante) est devenue propriétaire.

Le bail a été conclu pour une durée renouvelable de cinq ans et 15 jours à compter du 16 novembre 2007. Le 19 juillet 2013, il a été reconduit pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 30 novembre 2018, renouvelable de cinq ans en cinq ans sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé à 1'750 fr. et indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après: l'ISPC). Pour tenir compte de la variation de l'ISPC, le loyer mensuel a été porté à 1'804 fr., charges non comprises, dès le 1 er novembre 2008.

A.b. Depuis le 28 avril 2014, C., habitant au 8 e étage dudit immeuble, s'est régulièrement plaint auprès de la bailleresse d'odeurs de putréfaction provenant du local à poubelles et causées par les déchets du restaurant se trouvant au rez-de-chaussée. À partir du 2 mai 2014, il a également agi au nom de la locataire.

Le 22 juillet 2014, la locataire a demandé à la bailleresse de prendre des mesures pour enrayer les problèmes d'insécurité dans l'immeuble et d'odeurs insoutenables émanant des locaux à poubelles.

Par courriel du 7 janvier 2016, plusieurs locataires de l'immeuble se sont plaints auprès de la bailleresse d'une température trop basse dans leurs appartements, d'un défaut de propreté et d'un problème lié aux poubelles du restaurant. La locataire a renouvelé cette plainte le 8 novembre 2016.

A.c. Le 19 août 2017, le Service d'incendie et de secours de la Ville de Genève et la Police municipale sont intervenus dans l'immeuble pour une odeur suspecte. Ils ont constaté qu'il s'agissait d'une très forte odeur de poubelles.

A.d. Le 25 janvier 2018, la locataire a consigné son loyer dès le mois de février 2018.

Le 8 février 2018, elle a réitéré ses doléances auprès de la bailleresse au sujet notamment de l'état des parties communes, des odeurs et de l'absence de prise de mesures relatives aux infiltrations d'eau dans son appartement.

Le 16 juin 2018, elle a sollicité une baisse de loyer de 30 %, fondée sur le rendement, pour la prochaine échéance et, subsidiairement, une baisse de 15,25 % compte tenu de la baisse du taux hypothécaire de 3 % à 1,5 %. La bailleresse y a répondu négativement.

A.e. Le 7 décembre 2018, une entreprise est intervenue pour rechercher l'origine des fuites d'eau dans la cuisine de la locataire et a recommandé de se rendre sur le toit pour en rechercher l'origine, ce qui fut fait le 21 juin 2019.

Dès le 1 er janvier 2019, une entreprise a été chargée de la conciergerie de l'immeuble selon un cahier des charges prévoyant notamment un nettoyage bi-hebdomadaire du hall d'entrée et hebdomadaire des escaliers et des paliers.

A.f. Le 10 juin 2019, la locataire a signalé à la bailleresse l'apparition de moisissures, liées à une infiltration d'eau depuis le toit, dans une des chambres à coucher.

Le 30 juillet 2019, la Police du feu est intervenue auprès de la bailleresse pour qu'elle identifie la cause des infiltrations touchant l'appartement de la locataire et procède aux travaux adéquats.

Le 25 août 2020 et le 24 octobre 2020, la locataire a informé la bailleresse de la survenance de deux nouvelles infiltrations d'eau.

B.

La locataire a déposé trois requêtes de conciliation à l'encontre de la bailleresse auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève, respectivement les 26 février 2018, 13 août 2018 et 1er avril 2019.

Après l'échec des tentatives de conciliation, la locataire a déposé ses demandes les 13 décembre 2018 et 25 juin 2019 auprès du Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, qui les a

ultérieurement jointes. En dernier lieu, elle a conclu, en substance, à ce que le tribunal (1) valide la consignation, (2) ordonne à la bailleresse de procéder à tous les travaux permettant de supprimer notamment les défauts liés à la présence d'odeurs nauséabondes provenant du local à poubelles, au nettoyage insuffisant du bâtiment et aux infiltrations d'eau, (3) autorise la consignation de l'intégralité du loyer jusqu'à complète exécution desdits travaux, et (4) octroie une réduction de loyer de 30 % pendant les saisons de chauffage, depuis janvier 2016 et jusqu'à complète exécution desdits travaux, une réduction de loyer de 25 %, dès février 2016 et jusqu'à complète exécution des autres travaux sollicités, et une baisse de loyer de 14,29 %, ramenant celui-ci à 18'552 fr. par an, charges non comprises, dès le 1er décembre 2018, ainsi que la restitution du trop-perçu.

Par jugement du 1 er juin 2021, le tribunal a ordonné à la bailleresse de procéder, dans un délai de trois mois, au nettoyage suffisant de l'immeuble ainsi qu'aux travaux permettant de supprimer les défauts liés à la présence d'odeurs nauséabondes provenant du local à poubelles et aux infiltrations d'eau dans l'appartement de la locataire (ch. 1), réduit le loyer dudit appartement à hauteur de 10 % du 1er février 2016 au 7 février 2018, de 13 % du 8 février 2018 au 1er septembre 2019 et de 8 % du 2 septembre 2019 jusqu'à exécution complète desdits travaux (ch. 2), ordonné la libération des loyers consignés en faveur de la bailleresse (ch. 3), fixé à 18'552 fr., charges non comprises, le loyer annuel dudit appartement dès le 1er décembre 2018 (ch. 4), et ordonné à la bailleresse de restituer à la locataire le trop-perçu (ch. 5).

En substance, le tribunal a retenu que l'existence de défauts relatifs au nettoyage de l'immeuble, à la présence de mauvaises odeurs, à des infiltrations et à des problèmes d'humidité avait été prouvée, au contraire des autres défauts allégués portant notamment sur le chauffage et la sécurité. Il a octroyé à la locataire une baisse de loyer en conséquence jusqu'à l'élimination des défauts, considéré que les conditions permettant la consignation du loyer n'étaient pas réunies, ordonnant sa libération, et fixé le loyer en tenant compte du taux hypothécaire et de l'ISPC.

Par arrêt du 19 avril 2022, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté les appels formés par la bailleresse et par la locataire.

C.

Contre cet arrêt, qui lui avait été notifié le 21 avril 2022, la bailleresse a formé un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral le 23 mai 2022. En substance, elle conclut à ce que l'arrêt entrepris soit annulé et à ce que la cause soit renvoyée au tribunal, subsidiairement à la cour cantonale, pour complément d'instruction et, plus subsidiairement, à ce qu'il soit réformé, en ce sens que le jugement du tribunal soit confirmé, à l'exception des ch. 1 et 2 du dispositif.

L'intimée conclut, en substance, au rejet du recours.

Les parties ont chacune déposé des observations complémentaires.

La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Interjeté dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1 et art. 46 al. 1 let. a LTF) par la défenderesse, qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a et art. 51 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est en principe recevable.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid.

4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

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

2.2. Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2, 86 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

2.3. La recourante sollicite le complètement de l'état de fait sur de nombreux points; elle invoque que la problématique des infiltrations d'eau aurait été résolue, comme en attesteraient de nombreuses pièces versées à la procédure, et que la cour cantonale n'aurait repris aucun fait favorable à la bailleuse recourante s'agissant des odeurs et de la propreté des allées de l'immeuble.

La recourante n'établit pas précisément, pour chacun des faits dont elle sollicite le complètement, qu'elle les aurait valablement allégués en procédure. Le grief est dès lors irrecevable.

En tant que la recourante n'établit pas qu'elle serait arbitraire, il en va de même du grief relatif à l'appréciation des preuves effectuée par la cour cantonale, qui a considéré que le témoignage de l'ancien employé de la régie devait être considéré avec retenue.

3.

Dans un premier temps, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 8 CC en se fondant uniquement sur les allégations de la locataire relatives aux problèmes d'infiltrations d'eau, d'odeurs et de propreté. Elle considère que son grief n'a pas été pris en considération par la cour cantonale.

3.1.

3.1.1. L'art. 8 CC règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. En règle générale, la preuve d'un fait contesté n'est rapportée au regard de l'art. 8 CC que si le juge a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais le juge ne doit plus avoir de doutes sérieux; les éventuels doutes qui subsistent doivent apparaître légers (ATF 130 III 321 consid. 3.2). **Lorsqu'il est saisi du grief de violation de l'art. 8 CC, le Tribunal fédéral peut contrôler si l'autorité précédente est partie d'une juste conception du degré de la preuve. En revanche, le point de savoir si le degré requis - dont le**

juge a une juste conception - est atteint dans un cas concret relève de l'appréciation des preuves, que le Tribunal fédéral revoit uniquement sous l'angle de l'arbitraire (ATF 130 III 321 consid. 5; arrêt 4A_378/2021 du 12 octobre 2021 consid. 4.1 et les références citées). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'un fait est établi ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC devient sans objet (ATF 141 III 241 consid. 3.2; 130 III 591 consid. 5.4).

Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut subséquent, au sens de l'art. 259a CO, qu'il invoque (arrêt 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.2 et les références citées).

3.1.2. Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, qui ont à cet égard la même portée, comprend notamment l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse apprécier la portée de celle-ci et exercer son droit de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il lui suffit d'exposer, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 138 I 232 consid. 5.1 et les arrêts cités; 133 III 439 consid. 3.3 et les arrêts cités).

3.2. La cour cantonale a jugé que l'existence d'inondations et de moisissures était prouvée tant par les pièces que par les témoignages, que la bailleresse n'avait pas démontré avoir résolu ce problème, que l'administration et l'appréciation des preuves effectuées par le tribunal ne prêtaient pas le flanc à la critique et que le constat du tribunal, selon lequel des problèmes d'odeurs de poubelles et de nettoyage affectaient l'immeuble, était fondé.

3.3. Contrairement à ce que la recourante avance, la cour cantonale a ainsi considéré que la locataire avait prouvé, au moyen de témoignages et de titres, les défauts qu'elle avait allégués. Ce faisant, elle n'a violé ni l'art. 8 CC ni le droit d'être entendue de la bailleresse recourante. Le grief doit être rejeté.

4.

Dans un second temps, la recourante se plaint d'une violation de son droit à la preuve (art. 152 CPC), dans la mesure où la cour cantonale n'aurait, d'une part, pas renvoyé la cause devant le tribunal afin que celui-ci procède à une inspection locale et, d'autre part, pas pris en considération le constat de l'huissier judiciaire qu'elle avait produit.

4.1. Le droit à la preuve - qui découle tant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. que, en droit privé fédéral, de l'art. 8 CC et qui est, depuis l'entrée en vigueur du CPC, également consacré à l'art. 152 CPC -, octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 133 III 295 consid. 7.1; arrêt 4A_263/2021 du 21 octobre 2021 consid. 3.1.1 et l'arrêt cité).

En revanche, le droit à la preuve n'est pas en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6; arrêt 4A_263/2021 précité consid. 3.1.1 et l'arrêt cité). **Le recourant doit alors invoquer l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves, en motivant son grief conformément aux exigences plus strictes de l'art. 106 al. 2 LTF** (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 134 II 244 consid. 2.2).

4.2. La cour cantonale a, d'une part, considéré qu'une inspection locale n'aurait rien ajouté de pertinent aux éléments à sa disposition, soit (1) les plaintes des locataires de l'immeuble au sujet des odeurs et du nettoyage insuffisant, (2) l'intervention du Service d'incendie et de secours de la Ville de Genève en raison d'une odeur suspecte qui s'était avérée provenir du local à poubelles, (3) les

témoignages concordants des habitants de l'immeuble confirmant l'existence d'odeurs de poubelles - le témoignage de l'ancien employé de la régie devant être considéré avec retenue et le responsable de nettoyage de l'immeuble ayant admis qu'il y avait eu des problèmes d'odeurs -, et (4) la confirmation par plusieurs habitants de l'immeuble des carences de nettoyage, bien que des améliorations eussent été constatées, le témoignage de l'ancien employé de la régie n'étant pas déterminant, dans la mesure notamment où il ne procédait qu'à des visites ponctuelles de l'immeuble. **D'autre part, la cour cantonale a retenu que le constat d'huissier produit par la bailleuse n'était pas propre à remettre en cause ces éléments**; bien que les quelques visites effectuées par l'huissier n'eussent pas permis de constater l'existence des défauts liés à la propreté et aux odeurs dans l'immeuble, elles ne suffisaient pas à en conclure que lesdits défauts eussent été entièrement résorbés et que le nettoyage de l'immeuble fût suffisant et satisfaisant.

4.3. La recourante invoque, d'une part, que son appel auprès de la cour cantonale était notamment fondé sur le fait que le tribunal s'était uniquement fondé sur les allégations de la locataire intimée, sans lui accorder la possibilité d'apporter une contre-preuve. Elle indique avoir systématiquement sollicité la tenue d'une inspection locale. Par ailleurs, elle estime avoir prouvé l'inexistence d'odeurs et d'entretien insuffisant de l'immeuble, de sorte qu'une inspection locale était nécessaire pour la résolution du litige. Ainsi, elle soutient que le constat effectué par l'huissier judiciaire, attestant de l'absence de mauvaises odeurs et de manque de propreté des parties communes de l'immeuble, a démontré qu'une inspection locale aurait dû être ordonnée, de sorte que la cour cantonale aurait dû renvoyer la cause au tribunal. Selon elle, les témoignages des habitants de l'immeuble constituent des déclarations éminemment subjectives et lesdits habitants pourraient se prévaloir du jugement pour demander une réduction du loyer.

D'autre part, elle reproche à la cour cantonale de ne pas avoir considéré que le constat de l'huissier judiciaire eût une force probante suffisante.

4.4. Le raisonnement de la recourante ne démontre aucun arbitraire des juges cantonaux.

D'une part, la cour cantonale a procédé à une appréciation anticipée des preuves en considérant qu'une inspection locale n'aurait pas apporté d'éléments pertinents supplémentaires à ceux dont elle disposait déjà. Dans la mesure où la recourante n'invoque ni n'établit que cette appréciation anticipée des preuves aurait été arbitraire, son grief est irrecevable. En tout état de cause, l'argumentation de la recourante qui, tout en arguant avoir prouvé l'absence de défauts liés aux odeurs et à la propreté de l'immeuble, estime qu'une inspection locale aurait été nécessaire, paraît contradictoire.

D'autre part, la recourante ne soutient ni n'établit que l'appréciation de la cour cantonale s'agissant du constat du tribunal, selon lequel des problèmes d'odeurs et de nettoyage affectaient l'immeuble, et de la force probante des témoignages des habitants de l'immeuble et du constat effectué par l'huissier judiciaire serait arbitraire. Son grief est dès lors également irrecevable. L'appréciation de la cour cantonale n'était en outre pas arbitraire, en tant que celle-ci a notamment relevé que lesdits témoignages étaient concordants et que l'huissier n'avait effectué que quelques visites qui ne permettaient pas de conclure à la disparition des défauts litigieux.

5.

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

Les frais judiciaires seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée n'étant pas représentée par un avocat, il ne lui sera pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 27 septembre 2022

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Hohl

Le Greffier : Douzals