



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7371/2021

ACJC/1321/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 OCTOBRE 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 octobre 2023, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

B_____, intimée et appelante sur appel joint, représentée par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale 1211 Genève 12.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/905/2023 du 30 octobre 2023, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à [la caisse de prévoyance] B_____ d'exécuter les travaux nécessaires à la remise en état des murs abîmés par les dégâts d'eau, dans un délai de deux mois dès la notification du jugement (ch. 1 du dispositif), a réduit le loyer de l'appartement de 4 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____ route 1_____ au C_____ [GE] de 15% du 1^{er} mars 2019 au 7 février 2023 et de 5% dès le 8 février 2023 jusqu'à complète exécution des travaux précités (ch. 2), a ordonné à B_____ la restitution du trop-perçu de loyer à hauteur de 6'116 fr. 40 (ch. 3), a validé la consignation de loyer opérée par A_____ auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 4), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée en faveur de A_____ sous chiffre 2 et, pour le solde, en faveur de B_____ (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, les premiers juges ont admis l'existence d'un défaut et ont considéré qu'il y avait été remédié efficacement en février 2023, sous réserve d'une remise en état esthétique qui devait être réglée par l'intervention d'un peintre. Le loyer devait être réduit en conséquence, pendant la période entachée par le défaut, de 15%, et jusqu'à réalisation des travaux de peinture, de 5%.

B. a. Par acte déposé le 7 décembre 2023 auprès du greffe universel du Pouvoir judiciaire, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il en a sollicité l'annulation et a conclu, principalement, au déboutement de B_____ de l'entier de ses conclusions. Il a produit des pièces nouvelles.

b. Par écritures du 22 décembre 2023, A_____ a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

c. B_____ s'est déterminée le 25 janvier 2024 sur les allégués et pièces nouvelles produites par l'appelant.

d. Par acte du 25 janvier 2024, B_____ a répondu et a formé appel joint. Elle a conclu, principalement, à l'annulation du jugement en ce qui concerne la quotité de la réduction de loyer et à la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

e. Le 4 mars 2024, A_____ a répliqué et répondu sur appel joint. Il a persisté dans ses conclusions d'appel et a conclu au rejet de l'appel joint.

f. Le 29 avril 2024, par duplique sur appel principal et réplique sur appel joint, B_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a produit une pièce nouvelle.

g. Par duplique sur appel joint du 24 mai 2024, A_____ a persisté dans ses conclusions.

h. Les parties ont été avisées le 17 juin 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 3 décembre 2014, A_____ et D_____, locataires, et B_____, bailleuse, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____ au C_____.

Le bail a été conclu du 16 janvier 2015 au 31 décembre 2016 et s'est depuis lors renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer net s'est élevé à 1'699 fr. par mois, soit 20'388 fr. par année depuis le 1^{er} avril 2019. A compter du 1^{er} janvier 2022, le loyer est passé à 1'665 fr. par mois, soit 19'980 fr. par année. Les charges sont restées de 170 fr. par mois, soit 2'040 fr. par année.

b. Les époux A_____/D_____ occupent l'appartement avec leurs deux enfants.

c. Entre le 7 mars 2019 et le 2 mars 2020, la régie chargée de la gérance de l'immeuble, E_____ (ci-après : la régie), a émis cinq bons pour travaux en lien avec des infiltrations d'eau survenues par les fenêtres.

L'entrepreneur de menuiserie F_____ est intervenu les 13 mars, 25 juin et 25 septembre 2019. Les quatre vantaux du bow-window du salon ont été déposés et calés, leur système de fixation réglé, ceci à deux reprises. Le vantail de gauche a ensuite été débloqué, puis des joints et du silicone ont été posés, également à l'extérieur pour parer aux infiltrations.

Un bon pour travaux pour le contrôle des fenêtres avait par ailleurs été délivré le 22 mars 2019 en faveur de l'entrepreneur G_____, mais le locataire avait demandé à celui-ci de quitter l'appartement lorsqu'il s'apprêtait à ôter les rubans adhésifs garnissant les pourtours des fenêtres.

d. Par courrier adressé à la régie le 12 février 2020, A_____ s'est plaint du fait que le problème des fenêtres n'avait pas été résolu malgré six interventions de menuisiers. Chaque pluie générait des inondations et la famille était forcée d'utiliser un radiateur électrique au vu de la basse température dans l'appartement.

e. F_____ est de nouveau intervenu le 2 octobre 2020 pour remettre des joints sur le bow-window du salon et les fenêtres des deux chambres.

f. A_____ a réitéré ses plaintes par courrier du 10 février 2021. Les multiples interventions des menuisiers restaient infructueuses. A_____ a imparti à B_____ un délai au 28 février 2021 pour la résolution du problème, à défaut de quoi il procéderait à un blocage de loyer dès le 1^{er} mars 2021.

g. A_____ a consigné le loyer dès le mois de mars 2021 (compte n° 2_____).

h. Une représentante de B_____, accompagnée de H_____, de la menuiserie I_____ SA, s'est rendue sur place le 25 mai 2021.

i. Par requête déposée le 16 avril 2021 devant la Commission de conciliation, A_____ a assigné B_____ notamment en validation de la consignation du loyer.

j. Non conciliée le 18 juin 2021, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 18 août 2021, A_____ concluant à la validité de la consignation de loyer, à la condamnation de B_____ à réaliser les travaux nécessaires à la remise en état des encadrements et des menuiseries des fenêtres, de sorte à assurer leur étanchéité, ainsi que des murs et planchers abîmés par les dégâts d'eau, à l'octroi d'une réduction de loyer de 30% dès le 1^{er} décembre 2018 jusqu'à suppression des défauts, le trop-perçu de loyer devant être versé au moyen des fonds consignés.

A_____ a produit des photographies sur lesquelles sont visibles des boiseries abîmées, des joints et des peintures craquelées, ainsi que des traces d'humidité sur les murs au-dessous des fenêtres.

k. Par courrier du 16 août 2021, A_____ a informé la régie du déboîtement d'une fenêtre, générant des infiltrations d'eau.

La régie lui a indiqué avoir mandaté en urgence l'entreprise I_____ SA.

l. Par courrier du 3 septembre 2021, la régie a informé A_____ que le problème des fenêtres de son logement ne pourrait être résolu sans une lourde intervention portant sur la totalité de l'immeuble. Elle n'était dès lors pas en mesure de s'engager à y remédier et proposait à A_____ d'emménager dans un autre appartement dans le quartier des J_____, pour un loyer mensuel, charges comprises, de 2'030 fr.

m. A_____ a refusé cette proposition par courrier du 20 septembre 2021, relevant que le loyer de l'appartement proposé était plus élevé. La famille souhaitait en outre ne pas changer de quartier, en raison de la proximité des

activités professionnelles des parents et des écoles des enfants avec son domicile actuel.

n. Par réponse du 15 décembre 2021, B_____ a conclu à la libération en sa faveur des loyers consignés et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

Elle a considéré que A_____ ne disposait pas de la qualité pour agir seul, que les conditions de la consignation n'étaient pas remplies – faute de fixation d'un délai raisonnable pour la réparation des défauts – et que l'existence d'infiltrations d'eau récurrentes n'avait pas été prouvée. En tout état de cause, elle a estimé qu'une réduction de 10% pourrait tout au plus être accordée dès le 1^{er} mars 2021.

o. A l'audience du 26 avril 2022 du Tribunal, A_____ a déclaré que depuis plus d'une année, les deux fenêtres de la cuisine et les deux du salon avaient dû être condamnées, car elles s'ouvraient spontanément, notamment la nuit, ce qui effrayait ses enfants. Une des fenêtres du séjour était voilée et présentait un décalage de 2 cm. Les deux fenêtres des chambres étaient équipées de stores. Il les fermait en partant de l'appartement, ce qui empêchait l'ouverture des fenêtres par le vent. Les problèmes avec les fenêtres dataient de l'emménagement et il en parlait avec ses voisins qui rencontraient tous le même problème.

La représentante de B_____ a reconnu l'existence d'un problème et le fait qu'aucune solution pérenne n'avait pu être trouvée à ce stade. Elle en a cependant contesté l'ampleur telle que relatée par A_____.

p. Par courrier du 24 juin 2022, B_____ a proposé à A_____ d'emménager dans un appartement de 4 pièces situé juste en-dessous du sien, dans le même immeuble, pour un loyer annuel de 22'740 fr., les acomptes pour frais accessoires s'élevant à 2'400 fr. par an.

A_____ a refusé cette proposition.

q. Lors de l'audience du 6 septembre 2022, A_____ a confirmé que les problèmes consistant en des infiltrations d'eau et des ouvertures spontanées des fenêtres étaient toujours d'actualité. Il avait condamné deux fenêtres pour éviter qu'elles ne s'ouvrent. La pose d'un joint sur une fenêtre était restée sans résultat effectif, les joints utilisés étant inadaptés selon les artisans étant intervenus.

r. Des travaux de réglage des fenêtres, de remise de joint, de fixation et de collage ont été exécutés le 21 septembre 2022 par K_____ SARL, sur demande de L_____.

s. Les 7 et 14 décembre 2022, K_____ SARL a à nouveau effectué des travaux pour faire cesser les infiltrations d'eau, soit notamment la pose d'un raidisseur et de rejets d'eau sur le bow-window, ainsi que de tôles sur les embrasures des fenêtres des chambres.

t. Dans une écriture adressée au Tribunal le 16 décembre 2022, A_____ a allégué que lesdits travaux n'avaient pas apporté d'amélioration, certaines fenêtres étaient toujours voilées et les joints installés se décollaient. Il a produit à l'appui de ses écritures trois vidéos dans lesquelles apparaît un briquet allumé placé devant une fenêtre et dont la flamme vacille – voire se couche – sous l'effet de l'air provenant du cadre de la fenêtre.

Il a sollicité des mesures d'instruction complémentaires, soit la production de pièces par B_____, ainsi qu'une expertise et un transport sur place.

u. Par courrier parvenu au Tribunal le 18 janvier 2023, A_____ a exposé que de l'eau s'était infiltrée à deux reprises dans l'appartement alors que les locataires se trouvaient à l'étranger. Il a versé au dossier notamment une vidéo sur une clé USB, datée du 17 janvier 2023, sur laquelle sont visibles un bas de rideau et un sol mouillés.

v. L'entreprise M_____ SA est intervenue à la demande de B_____ sur le toit de l'immeuble en dates des 30 et 31 janvier, 1^{er} et 7 février 2023. Dans son rapport du 10 février 2023, elle fait état d'une zone mouillée sous l'étanchéité de la toiture et relève que « *la raison pour laquelle l'eau s'écoule dans les profils de stores ou s'écoule par les tringles est due au fait que l'eau s'infiltré dans l'étanchéité ou l'isolation, passe dans des supports de dînes et finit derrière la serrurerie et donc l'étanchéité* ». Le rapport mentionne la « *fermeture des supports des gardes corps par lesquels s'infiltrait l'eau* » et la « *réfection de l'étanchéité* ».

w. Des témoins ont été entendus lors des audiences des 8 novembre et 20 décembre 2022.

N_____, précédemment gérant technique auprès de la régie E_____, a confirmé avoir constaté des dégâts d'eau des joints des fenêtres dans le logement litigieux.

H_____, technicien auprès de I_____ SA, a déclaré que les joints du logement litigieux étaient « *cuits* », que l'humidité entraînait le gonflement des boiseries, qui se rétractaient ensuite. A son avis, il n'y avait pas de solution pérenne, les joints d'origine n'étant plus fabriqués. La seule solution consistait à changer les fenêtres, ce qu'il avait dit à la régie.

O_____, anciennement gérante administrative auprès de la régie, a exposé avoir délivré les bons à l'attention de l'entreprise F_____ après avoir été informée par A_____ des problèmes d'infiltration d'eau. Ayant reçu les factures de celle-ci, elle considérait que le problème avait été résolu avant que A_____ ne la rappelle pour indiquer que tel n'était pas le cas. Elle avait alors relancé l'entreprise, qui lui avait dit se trouver dans l'attente de pièces à poser. A_____ l'avait rappelée plus tard, à plusieurs reprises, l'informant que l'entreprise F_____ n'était jamais venue poser les pièces. Selon elle, il y avait eu d'autres problèmes similaires dans l'immeuble, qui avaient pu être réglés par l'intervention d'un menuisier.

F_____ a relevé que l'immeuble concerné ne disposait pas d'avant-toit et que l'appartement litigieux était exposé aux intempéries en raison de l'orientation de toutes les pièces vers le Jura. Il a considéré que les mesures qu'il avait prises étaient propres à empêcher les infiltrations, tout en s'étonnant d'avoir dû intervenir à plusieurs reprises. Le témoin avait constaté des coulures d'eau résultant de fortes pluies. Selon lui, la cause des problèmes d'infiltration résidait dans le poids des guichets des fenêtres. Pour les régler, il fallait bloquer les guichets latéraux, ce qui posait un problème pour la sécurité des locataires. La pose de rubans adhésifs et de joints supplémentaires pouvait aider contre les infiltrations, mais empêchait l'ouverture de la fenêtre.

L_____, responsable travaux chez B_____, a déclaré que la fenêtre latérale gauche du bow-window présentait un jeu dans la partie supérieure et que la fenêtre centrale permettait des infiltrations d'air ou d'eau en raison d'une mauvaise manipulation de la fenêtre. Il avait également constaté, le 21 septembre 2022, la présence d'humidité, le gonflement du bois autour d'une fenêtre dans une chambre, le fait que le bois de la fenêtre bow-window avait travaillé et que la peinture s'était écaillée, ainsi que des traces de coulures sèches provenant d'une faible quantité d'eau. Il a considéré que les travaux exécutés par K_____ SARL étaient appropriés et suffisants pour empêcher les infiltrations. Seule la pose d'un joint supplémentaire dans la battue pourrait encore être envisagée si les infiltrations devaient malgré tout se reproduire, le changement des fenêtres n'étant pas nécessaire. Des infiltrations d'eau avaient eu lieu dans d'autres appartements de la route 1_____; elles avaient cessé suite aux mêmes mesures que celles prises dans l'appartement litigieux. La condamnation des fenêtres latérales du bow-window avait été préconisée pour protéger les crémones.

x. Par ordonnance du 23 janvier 2023, le Tribunal a, par appréciation anticipée des preuves, clos la phase d'administration des preuves.

y. Lors de l'audience du 7 mars 2023, les parties ont plaidé.

A_____ a conclu à ce que le Tribunal condamne B_____ à procéder au remplacement complet de toutes les fenêtres de l'appartement, sans délai et dans les règles de l'art, subsidiairement à réaliser les travaux nécessaires à la remise en état des encadrements et des menuiseries des fenêtres, de sorte à assurer leur étanchéité pérenne et à réaliser les travaux nécessaires à la remise en état des murs et des planchers abîmés par les dégâts d'eau récurrents, sans délai et dans les règles de l'art.

B_____ a persisté dans ses conclusions.

Le Tribunal a ensuite gardé la cause à juger.

z. Dans son appel du 7 décembre 2023, A_____ a allégué que le problème d'infiltration d'eau n'était pas résolu.

aa. Dans ses déterminations du 22 décembre 2023, A_____ a également fait état d'une visite de L_____ et de K_____ SARL dans l'appartement litigieux. Il a répété que les joints des fenêtres se décollaient, que le battant d'une fenêtre ne tenait pas sur ses charnières, que les infiltrations d'eau persistaient et que l'isolation était très mauvaise, la température dans l'appartement ayant chuté à 15°. Des contacts avaient eu lieu avec un peintre pour réaliser les travaux prévus, mais ceux-ci étaient reportés à la demande de ce dernier au début de l'année 2024.

bb. Par courriel du 12 janvier 2024, K_____ SARL a confirmé, suite au contrôle du 14 décembre 2023, que son intervention avait résolu le problème d'infiltrations et que les fenêtres ne s'ouvraient plus spontanément. Les joints d'une fenêtre de la cuisine étaient sortis de leur emplacement initial. Il proposait une intervention visant à remettre les joints en place et à régler une des fenêtres du séjour qui présentait du jeu.

cc. Dans sa réponse et appel joint et ses déterminations du 25 janvier 2024, B_____ a allégué avoir fait le nécessaire en vue de l'exécution des travaux de peinture le 10 novembre 2023 et reproché à A_____ d'avoir fait obstacle à la mise en œuvre desdits travaux de manière infondée. B_____ a communiqué à ce dernier qu'elle considérait que la période de réduction de loyer n'irait pas au-delà du 19 décembre 2023, date à laquelle le peintre était disposé à intervenir. Elle avait visité le logement litigieux le 14 décembre 2023 et constaté l'absence de problèmes sur six fenêtres et de dégâts d'infiltrations d'eau ou d'air. Un test d'arrachement avait permis de vérifier que les fenêtres ne pouvaient être ouvertes une fois verrouillées; la température dans le logement se situait autour de 20°. A_____ avait endommagé les peintures des cadres des fenêtres en apposant du ruban adhésif et mal manipulé les fenêtres, entraînant notamment un jeu sur le système oscillo-battant de l'une d'elles.

EN DROIT

- 1.** Pour des raisons de clarté, le locataire, qui a formé appel, sera désigné ci-après comme l'appelant et la bailleuse comme l'intimée.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'665 fr. Une réduction de 30% sur la période du 1^{er} décembre 2018 jusqu'à suppression des défauts dépasse la somme de 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel et l'appel joint, écrits et motivés (art. 311 al. 1 CPC), ont été interjetés dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** Les parties ont formé des allégués et produit des pièces nouvelles.

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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Selon la jurisprudence, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver (ATF 130 III 113 consid. 3.4 et les arrêts cités), sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public (allgemeine notorische Tatsachen) ou seulement du juge (amtskundige oder gerichtskundige Tatsachen); il suffit qu'ils puissent être

contrôlés par des publications officielles et dans la presse écrite, accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1; 137 III 623 consid. 3).

2.2 En l'espèce, l'appelant a produit à l'appui de l'appel du 7 décembre 2023 une série de photographies de son appartement alléguées prises le 13 novembre 2023, ainsi qu'une photographie d'un thermomètre indiquant une température de 18°C, qu'il date du 29 novembre 2023. Il a ensuite produit le 22 décembre 2023 des photographies et une vidéo de l'appartement prises selon lui le 14 décembre 2023, ainsi que d'un thermomètre indiquant 15°.

Ces pièces nouvelles, postérieures au moment où le Tribunal a gardé la cause à juger, se rapportent à la continuité de l'état de fait au moment du dépôt de l'appel et ne pouvaient être déposées antérieurement à ce dernier. Les pièces nouvelles versées le 22 décembre l'ont par ailleurs été immédiatement, de sorte qu'elles seront recevables, sans préjudice de leur pertinence.

L'intimée a produit divers courriers et courriels rédigés entre le 19 décembre 2023 et le 16 janvier 2024, qu'elle ne pouvait produire antérieurement, de sorte qu'ils ont été déposés sans retard. Il en va de même du rapport du 14 décembre 2023. Ils sont dès lors recevables.

En revanche, la production, le 29 avril 2024, d'une facture datée du 21 février 2024 apparaît tardive, dans la mesure où il n'est pas exposé pour quelle raison elle devrait être recevable malgré ce délai. Elle sera par conséquent déclarée irrecevable.

L'état de fait a été complété en tenant compte des nouveaux éléments de fait recevables à la procédure.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits, en retenant qu'il n'y avait plus de défaut postérieurement au 7 février 2023 et qu'aucun élément n'attestait de la persistance des infiltrations après le 14 décembre 2022.

3.1 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).

3.2 En l'espèce, la Cour n'est pas limitée à l'arbitraire dans l'examen de l'établissement des faits. Les éléments de faits que l'appelant considère comme constatés de manière inexacte ou insuffisante par le Tribunal ont, sur la base des actes et pièces de la procédure, été intégrés dans la partie EN FAIT du présent

arrêt dans la mesure utile. L'appréciation des éléments de faits établis relève en revanche du droit et sera traitée ci-dessous dans le cadre de l'examen du second grief formulé par l'appelant.

4. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé son droit à la preuve en refusant d'ordonner une inspection locale et une expertise, sollicitées tout au long de la procédure. Il reproche également au Tribunal de ne pas avoir ordonné la production, par l'intimée, des rapports des entreprises intervenues dans l'appartement litigieux.

4.1 Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 137 II 266 consid. 3.2).

Le droit de faire administrer des preuves suppose que le fait à prouver soit pertinent (art. 150 al. 1 CPC), que ce fait ne soit pas déjà prouvé, que le moyen de preuve proposé soit adéquat et nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée régulièrement selon les formes et délais prescrits par la loi de procédure applicable (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2, 295 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Ce droit est concrétisé à l'art. 152 al. 1 CPC, qui dispose que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (arrêts du Tribunal fédéral 5A_789/2016 du 9 octobre 2018 consid. 3.1; 4A_159/2016 du 1^{er} décembre 2016 consid. 2.1).

Il n'y a pas violation du droit d'être entendu lorsque le Tribunal renonce à administrer des preuves requises, car il a formé sa conviction sur la base des preuves déjà administrées et qu'il peut admettre sans arbitraire, en appréciation anticipée des preuves, que l'administration d'autres preuves ne modifierait pas sa conviction (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2). En cas d'appréciation anticipée des preuves, il doit au moins implicitement ressortir de la décision les raisons pour lesquelles le Tribunal dénie toute importance ou pertinence aux moyens de preuve qu'il n'administre pas (ATF 114 II 289 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5P_322/2001 du 30 novembre 2001 consid. 3c, non publié in ATF 128 III 4 consid. 3.5).

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa), qu'il convient d'examiner avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 124 I 49 consid. 1). L'admission du grief conduit au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; 133 I 201 consid. 2.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_126/2018 du 14 septembre 2018 consid. 5 et 6; 5A_897/2015 du 1er février 2016 consid. 3.2.2), et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 a contrario).

La jurisprudence a également déduit du droit d'être entendu, consacré par l'art. 29 al. 2 Cst., le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 138 IV 81 consid. 2.2). Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C_879/2015 du 29 février 2016 consid. 4.1). Les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 138 IV 81 consid. 2.2; 133 III 235 consid. 5.2), que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC; ACJC/165/2020 du 3 février 2020 consid. 2.2).

Aux termes de l'art. 183 al. 1 CPC, le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts. Pour qu'il y ait matière à expertise, il faut que le tribunal s'estime insuffisamment outillé intellectuellement pour élucider seul un point de fait pertinent, et que des personnes tierces disposent de connaissances suffisantes leur permettant d'émettre un avis plus fiable sur la question (ACJC/51/2023 du 16 janvier 2023 consid. 2.4.2; SCHWEIZER, Commentaire romand, CPC, 2^{ème} éd., 2019, n. 3 ad art. 183 CPC).

4.2 En l'espèce et selon l'appelant, une inspection locale, respectivement une expertise, seraient à même de démontrer que le défaut persiste malgré les interventions effectuées pendant plus de quatre ans sur les fenêtres de l'appartement litigieux et que seul le remplacement des fenêtres serait à même de

supprimer durablement le défaut. L'appelant n'expose toutefois pas en quoi une inspection locale ou une expertise apporteraient une preuve qui ne pouvait être fournie autrement. Ce d'autant plus que l'existence d'un défaut a été établie, de sorte que sous cet angle la demande d'inspection locale, formulée dès le début de la procédure, ne s'est pas révélée nécessaire.

Le Tribunal n'a toutefois pas précisé explicitement, ni exposé d'élément permettant de déduire pour quelle raison une inspection locale ou une expertise ne semblait, à son sens, pas pertinents pour établir les faits, respectivement pas essentiels à sa conviction. Il n'a pas précisé que d'autres éléments de preuve pouvaient à cet égard être considérés comme suffisants. Le Tribunal a toutefois implicitement considéré que les preuves administrées lui avaient permis de forger sa conviction. L'audition des témoins et les pièces versées à la procédure ont permis que le Tribunal estime la cause en état d'être jugée et se considère pleinement renseigné. L'appréciation anticipée des preuves découle implicitement du jugement du Tribunal.

La Cour est habilitée, compte tenu de son plein pouvoir de cognition, à réparer une éventuelle insuffisance de motivation du Tribunal, ce qui garantit le respect du droit d'être entendu de l'appelant sous cet angle, qui a d'ailleurs fait valoir ses moyens.

L'on peine à discerner en quoi une inspection locale aurait permis au Tribunal de déterminer plus précisément l'existence et l'étendue des défauts, alors que celui-ci était renseigné en détail par les moyens de preuve administrés dans le cadre de la procédure. Quant à une expertise, elle n'apparaît pas nécessaire à la prise de décision du Tribunal, qui se fondait sur les nombreux témoignages de professionnels et documents figurant à la procédure.

Enfin, s'agissant de la demande de production de rapports d'intervention des entreprises, elle pouvait également être écartée par le Tribunal pour les mêmes motifs. Au vu des documents produits et des témoignages de représentants desdites entreprises, de tels rapports, pour autant qu'ils existent au-delà de ceux qui ont été produits, n'apparaissent pas propres à apporter des éléments nouveaux essentiels à ce que le Tribunal forge sa conviction.

Il en découle que le refus de procéder à une inspection locale ou d'ordonner une expertise n'était pas constitutif d'une violation du droit d'être entendu.

5. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé l'articles 259a al. 1 let. a CO, procédé à une mauvaise appréciation des preuves et éléments de faits et violé la maxime inquisitoire sociale en considérant que le problème d'étanchéité des fenêtres de l'appartement litigieux avait été réglé suite à l'intervention de l'entreprise M _____ SA le 7 février 2023.

5.1 A teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Constitue ainsi un défaut tout ce qui s'écarte d'un état que la loi qualifie « d'approprié », bien que celle-ci ne définisse pas ce terme. La chose louée est ainsi défectueuse si elle ne présente pas une qualité qui lui a été promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter (LACHAT, GROBET THORENS, RUBLI, STASTNY, *Le bail à loyer*, 2019, p. 256). Le caractère approprié doit se déterminer à l'aune de plusieurs critères, notamment le but et l'usage prévu ou convenu de la location, le montant du loyer, l'âge du bâtiment, le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public et le caractère évitable ou non d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, *Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme*, 2e éd., 2017, n. 10 et 28 ad art. 256 CO). Au regard de la notion relative du défaut de la chose louée, celui-ci dépendra essentiellement des circonstances du cas particulier (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 3A_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 pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

Le locataire perd son droit à la remise en état de la chose lorsque la réparation du défaut est objectivement impossible, tel étant par exemple le cas si le bailleur n'a pas de prise sur le défaut ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (arrêt du Tribunal fédéral 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 4 et les références citées). Il s'agit de cas qualifiés d'exceptionnels (AUBERT, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2ème éd., 2017, n. 12 ad art. 259b CO).

Une réfection qui n'est efficace que durant un laps de temps limité et qui doit être répétée chaque année ou à intervalles réguliers ne saurait être qualifiée de remise en état suffisante lorsqu'il est possible de faire mieux à un coût raisonnable. En revanche, le locataire n'est pas fondé à exiger des travaux plus importants que ceux nécessaires pour remédier au défaut. Une réparation qui n'était pas propre à garantir l'étanchéité d'un avant-toit lors de fortes pluies et qui devait en outre être répétée à intervalles réguliers ne satisfait pas à l'obligation du bailleur de réparer le défaut d'étanchéité d'une toiture au-dessus d'une terrasse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_628/2010 du 28 novembre 2011 consid. 3.1.1 et 3.1.2).

Le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1). Lorsque le bailleur procède à des travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il lui incombe, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la

situation reste litigieuse, de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (AUBERT, *op. cit.*, n. 56 ad art. 258 CO).

5.2 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). L'appréciation se fait tant sur chaque moyen de preuve que sur le résultat global. Le comportement des parties est également pris en compte dans l'appréciation globale (CHABLOZ/COPT, Petit commentaire CPC, 2020, n. 6 et 7 ad art. 157 CPC).

5.3 En l'espèce, le Tribunal a retenu l'existence d'un défaut jusqu'au 7 février 2023. Sur le principe, l'existence d'un défaut n'est pas contestée par les parties. Celles-ci divergent toutefois sur la question de savoir si ledit défaut a perduré et perdure encore à ce jour.

Les problèmes d'infiltrations liées aux fenêtres de l'appartement litigieux ont perduré pendant des années, malgré de très nombreuses interventions, de divers corps de métiers dès 2019. Malgré les nouvelles interventions en 2022, l'appelant a continué à se plaindre après cette date, indiquant que les infiltrations perduraient. L'appelant a produit des photographies et vidéos, qu'il a datées des 17 janvier, 13 et 29 novembre, ainsi que du 14 décembre 2023, illustrant la persistance des infiltrations.

La régie a répondu à l'appelant, le 3 septembre 2021, que seule une lourde intervention portant sur la totalité de l'immeuble permettrait de résoudre le problème d'infiltration. Selon F_____, la cause des problèmes résidait dans le poids des guichets. Pour résoudre le problème, il aurait fallu bloquer les guichets latéraux, ce qui posait un problème de sécurité. H_____ a estimé que la seule solution consistait à changer les fenêtres, les joints étant cassés et non remplaçables utilement par des modèles standards. Pour L_____, la condamnation des deux fenêtres latérales du bow-window était préconisée. En janvier 2024, K_____ SARL a observé que les joints d'une fenêtre de la cuisine étaient sortis de leur emplacement initial.

A l'inverse, plusieurs des entreprises étant intervenues ont estimé avoir, par leurs interventions, résolu le problème. L'entreprise M_____ SA avait identifié la raison pour laquelle l'eau s'infiltrait depuis le toit et réparé l'étanchéité. K_____ SARL a, pour sa part, confirmé, suite au contrôle du 14 décembre 2023, que son intervention avait résolu le problème d'infiltrations et que les fenêtres ne

s'ouvriraient plus spontanément. L._____ estimait également que les mesures mises en place étaient largement suffisantes à résoudre le problème.

Il découle de ce qui précède que, bien qu'elles ne semblent pas avoir été univoquement identifiées, certaines des causes de défauts ont pu être réglées, à savoir les infiltrations provenant du toit à compter du 7 février 2023. Il en va de même du phénomène d'ouverture spontanée des fenêtres. Toutefois, pour ce faire, il a été préconisé qu'une partie d'entre elles soient condamnées, ce qui ne représente pas une solution pérenne satisfaisante.

Par ailleurs, l'appelant s'est plaint de manière constante de la persistance des infiltrations, ce qui est compatible avec l'altération des cadres des fenêtres due à des années d'infiltration d'eau, ainsi qu'avec les problématiques des joints qui, en janvier 2024, continuaient à sortir de leur emplacement initial concernant la fenêtre de la cuisine et d'une chambre. Cela corrobore au demeurant l'appréciation de H_____ selon laquelle il n'était pas possible de faire usage de joints adaptés. Le diagnostic de F_____ laisse également penser que les mesures prises n'étaient pas propres à résoudre le problème, dont la cause n'était au demeurant pas clairement identifiée.

Quand bien même il n'est pas possible de dater précisément les photographies et vidéos produites, celles-ci l'ont été dans la continuité des plaintes de l'appelant et s'inscrivent dans la problématique globale des défauts faisant l'objet de la présente procédure.

L'intimée n'a pas démontré que le défaut aurait été réparé entièrement et à satisfaction, le rapport qu'elle a elle-même réalisé et produit n'étant à cet égard pas suffisamment probant et le rapport de l'entreprise mandatée dans ce cadre faisant état de problématiques de joints persistantes.

Ainsi, le défaut subsiste, au moins partiellement, et la remise en état n'apparaît pas satisfaisante. Il ne ressort pas de la procédure que la prise d'autres mesures serait disproportionnée, en particulier pour quelle raison une intervention sur la totalité de l'immeuble serait nécessaire. En outre, le changement des fenêtres de l'appartement n'apparaît pas disproportionné, s'agissant d'un immeuble dont il n'a pas été allégué qu'il serait destiné à être démoli. Sans préconiser une solution en particulier, il convient toutefois d'admettre que le défaut doit être résolu à satisfaction, ce qui n'est pas établi en l'état de la procédure. Le jugement entrepris sera dès lors réformé sur ce point. La remise en état des murs, après l'exécution des travaux, ordonnée par le Tribunal doit en revanche être confirmée, celle-ci étant nécessaire.

6. L'appelant et l'intimé reprochent au Tribunal d'avoir violé l'article 259d CO en retenant une ampleur des nuisances inexacte et en accordant une réduction de

loyer de 15% jusqu'au 7 février 2023. L'appelant estime que la réduction devrait être de 30% à compter du mois de décembre 2018 et jusqu'à complète et parfaite élimination des défauts. L'intimée considère, quant à elle, que la réduction de loyer devait être de 5% du 1^{er} mars 2019 au 19 décembre 2023.

6.1 En vertu de l'art. 259d CO, si un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

6.1.1 Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013); en l'absence de précision dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce (ATF 135 III 345 consid. 3.3), soit notamment le montant du loyer, la destination de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1; 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1; ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1; SJ 1985, p. 575).

Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas (...) lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire (LACHAT & ALII., op. cit. p. 273 s.; AUBERT, op. cit., n° 41 ad art. 258 CO). Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie « tampon » : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (ACJC/861/2020 du 22 juin 2020 consid. 3.1.2 et les références citées).

6.1.2 La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 5.1). Lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période, de sorte que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, le tribunal procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.3 et 2.4; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017, consid. 3.1).

A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque cas d'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013).

6.1.3 En matière de défauts liés à des infiltrations, selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 67 ad art. 259d CO; LCHAT & ALII, *op. cit.*, p. 259), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties : plusieurs murs tachés, sols détériorés : 15%; plafonds de plusieurs pièces tachés, papier-peints décollés : 10%; défauts d'ordre esthétique suite à inondation et infiltration d'eau : 10%; changement de baignoire et de tuyauterie, service d'eau provisoirement coupé : 10%; changement de baignoire, enlèvement des catelles, trous dans le mur : 10%; taches d'eau et tapisserie décollée dans un logement : 8%; divers défauts (réfection d'un mur de salle de bains, meuble de cuisine, repose de catelles et remplacement d'appareils ménagers, de chaises) : 8% (ACJC/894/2019 du 24 juin 2019 consid. 4.1). En 2016, le Tribunal fédéral a retenu qu'en cas d'infiltration, les réductions ont été comprises, dans plusieurs cas, entre 10% et 50% (arrêt du Tribunal fédéral 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.4.2).

6.2 Il s'agit dès lors de déterminer en l'espèce si le Tribunal a erré en réduisant le loyer de 15% du 1^{er} mars 2019 au 7 février 2023, compte tenu de la casuistique et des circonstances de l'espèce.

A l'appui de son raisonnement, il a retenu que le défaut a restreint la jouissance du logement vu les entrées d'eau importantes, l'humidité et l'abaissement de la température, et ce jusqu'au 7 février 2023.

L'appelant soutient que la réduction de loyer serait insuffisante en s'appuyant sur une casuistique relativement ancienne faisant état de réductions allant de 20% à

35%. Il souligne avoir perdu la jouissance de ses fenêtres condamnées. Il estime également que la réduction de loyer devrait débuter en décembre 2018.

Pour l'intimée, le Tribunal s'est écarté sans motif de la casuistique dont elle a fait état, octroyant des baisses de loyer dans le cadre d'infiltrations et d'inondations, allant de 3% à 15%. Elle relève que les infiltrations ont été sporadiques, puisque liées aux précipitations et que tant l'humidité que la baisse de la température ambiante n'ont pas été démontrées par l'appelant. Il s'agissait dès lors d'un simple cas d'infiltration d'eau et d'air sans autres nuisances, ne justifiant pas une réduction supérieure à 5%.

Il convient de retenir, avec le Tribunal, que le défaut d'étanchéité a entraîné des entrées d'eau lors de pluies importantes et de l'humidité, et ce pendant plusieurs années. Les infiltrations d'air sont également démontrées et propres à abaisser la température du logement. De nombreuses interventions ont été nécessaires, sans qu'elles ne résolvent le problème. Les infiltrations récurrentes ont engendré des traces de coulures et un gonflement des boiseries.

Ainsi, les nuisances ont persisté sur une longue durée sans qu'une solution pérenne ne puisse être trouvée. Des infiltrations se sont produites à plusieurs reprises et les fenêtres n'étaient pas entièrement hermétiques et ont été par période condamnées pour éviter leur ouverture intempestive. L'incontestable inconfort lié à ce défaut auquel s'ajoutaient les défauts esthétiques liés aux infiltrations imposent qu'une réduction supérieure à 5% soit octroyée. En revanche, les réductions de loyer réclamées par l'appelant ne sont pas proportionnelles aux défauts. De plus, la jouissance de l'appartement n'a pas été réduite dans une proportion si importante qu'elle justifierait une réduction de loyer de 30%. Par conséquent, et compte tenu de la casuistique et des circonstances de l'espèce, quand bien même il n'a que peu explicité son raisonnement, il n'apparaît pas que le Tribunal aurait accordé une réduction contraire au droit.

6.3 Il s'agit encore de déterminer en l'espèce si le Tribunal a erré en réduisant le loyer du 1^{er} mars 2019 au 7 février 2023.

L'appelant fait état de plaintes datant du mois de décembre 2018, sans toutefois que l'existence ni la nature de ces plaintes ne soient démontrées. Par conséquent, il n'apparaît pas que la date retenue par le Tribunal, sur la base des documents figurant à la procédure, à savoir le 1^{er} mars 2019, soit erronée.

Ainsi que cela ressort du considérant 5.3 ci-dessus, il sera retenu que le défaut perdure, à tout le moins partiellement, même si certaines de ses causes ont été éliminées. La réduction de loyer doit dès lors être accordée jusqu'à pleine suppression des défauts, qui comporte également les réparations liées à des défauts esthétiques sur les murs.

Par conséquent, la quotité de réduction de loyer octroyée par le Tribunal sera confirmée. Le jugement sera réformé s'agissant de la durée de la réduction.

7. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 7 décembre 2023 par A_____ et l'appel joint interjeté le 25 janvier 2024 par B_____ contre le jugement JTBL/905/2023 rendu le 30 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7371/2021.

Au fond :

Annule les chiffres 1, 2 et 5 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau :

Ordonne à B_____ d'exécuter les travaux nécessaires à la remise en état des fenêtres de l'appartement, ainsi que des murs abîmés par les dégâts d'eau, dans un délai de deux mois dès la notification du présent arrêt.

Réduit le loyer de l'appartement de 4 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, route 1_____ au C_____, de 15%, du 1^{er} mars 2019 jusqu'à complète exécution des travaux précités.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée ci-dessus en faveur de A_____ et du solde en faveur de B_____.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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.