Tribunal fédéral – 4A_367/2025
I^re^ Cour de droit civil
Arrêt du 13 juillet 2026

Défauts

Réduction de loyer ;
pouvoir d'appréciation

Art. 256 al. 1 ; 259a al. 1 ; 259d CO

Université de Neuchâtel
Séminaire sur le droit du bail

Il y a défaut de la chose louée 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**.

Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, dont notamment le droit à une **réduction de loyer** (art. 259a al. 1 let. b CO). La réduction du loyer est proportionnelle au défaut. Elle est due dès le moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

Le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation **en équité**, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral. Toutefois, lorsqu'une autorité cantonale procède en équité, le Tribunal fédéral n'intervient que si celle-ci a **abusé de son pouvoir d'appréciation**, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante.

En l'espèce, la recourante ne parvient pas à démontrer que la cour cantonale aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en lui accordant une réduction de loyer de 15 % en lieu et place de la diminution de 35 % requise. Le recours est partant **rejeté**.

Composition
M. et Mmes les Juges fédéraux
Hurni, Président, Kiss et May Canellas.
Greffière : Mme Fournier.

Participants à la procédure
A.A.,
représentée par Me Stéphane Rey, avocat,
recourante,

contre

B.,
intimée.

Objet
contrat de bail; droits du locataire en cas de défauts (art. 259a ss CO),

recours contre l'arrêt rendu le 20 mai 2025 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/29963/2018, ACJC/649/2025).

Faits :

A.

A.a. **Le 26 septembre 2001, "C.", en qualité de bailleresse, d'une part, et D.A. et A.A., en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur un logement de quatre pièces situé au premier étage de l'immeuble sis U**. Le bail était conclu pour une durée initiale d'une année, du 1er novembre 2001 au 31 octobre 2002. Il a ensuite été tacitement renouvelé d'année en année.
Par avenant du 2 octobre 2007, A.A. (ci-après: la locataire) est devenue seule titulaire du bail.
Par courrier du 9 août 2012, la locataire a été informée du fait que B. (ci-après: la bailleresse) était devenue la nouvelle propriétaire de l'appartement.
Le loyer a été fixé en dernier lieu à 1'512 fr. par mois, charges non comprises, à compter du 1er novembre 2013.
L'immeuble est géré par E. SA (ci-après: la régie).

A.b. Un premier litige a opposé les parties en raison de divers défauts de l'appartement dont se prévalait la locataire. Au terme de la procédure, la bailleresse a notamment été condamnée à effectuer certains travaux et le loyer a été réduit jusqu'à la complète exécution de ceux-ci.

A.c. **Par courrier du 21 mars 2018, la bailleresse a été informée du fait que des problèmes de moisissures et d'humidité étaient apparus dans plusieurs pièces de l'appartement**. **Le 8 juin 2018, la locataire a mis cette dernière en demeure de "régler le problème" avant le 20 juillet 2018**, à défaut de quoi le loyer serait consigné.
Deux entreprises sont intervenues dans l'appartement et ont notamment constaté la présence de moisissures et l'absence de grille d'aération aux fenêtres, ce qui générait un manque de ventilation.
Le 17 septembre 2018, la locataire a mis la bailleresse en demeure de prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin aux infiltrations d'eau et aux moisissures dans l'appartement, ainsi que de remettre en état les pièces endommagées avant le 20 octobre, en réitérant sa menace de consigner le loyer.
Par courrier du 20 septembre 2018, la régie a rappelé à la locataire avoir mandaté quatre entreprises à cette fin. L'une lui avait toutefois signifié que la locataire ne l'autorisait pas à entrer sans demande écrite de la régie; une autre avait rapporté que la locataire refusait son intervention.
Par pli du 12 octobre 2018, la locataire a informé la régie qu'elle n'autoriserait l'intervention d'entreprises qu'après avoir reçu les bons de travail correspondants. Elle a du reste maintenu sa mise en demeure du 17 septembre en reportant d'un mois le délai imparti à la bailleresse pour s'exécuter.
La locataire a consigné le loyer dès le mois de décembre 2018.
Le 14 décembre 2018, deux grilles d'aération ont été posées sur la traverse haute des fenêtres du séjour de l'appartement.
À la demande de la locataire, la police du feu s'est rendue dans l'appartement le 24 octobre 2019. Sur la base des constatations effectuées lors de cette visite, la police du feu a sollicité de la bailleresse qu'elle entreprenne divers travaux, notamment afin de garantir une ventilation naturelle suffisante dans certaines pièces.
Entre 2019 et 2022, la bailleresse a notamment entrepris les travaux suivants dans l'appartement: réfection des peintures du hall et des escaliers; réparation de deux stores; remplacement de la baignoire et réfection des joints; remplacement et raccordement des électroménagers de la cuisine; remplacement des faïences de la cuisine et de la salle de bains; nettoyage des dalles et muret du balcon; remise en état du seuil des WC; nettoyage des moisissures des cadres des fenêtres du salon; remplacement du parquet du hall; rabotage de la porte de la salle de bain; contrôle des installations électriques et remplacement de certaines prises; mise hors service de l'ancienne hotte; pose d'un nouveau joint et d'une nouvelle targette sur la fenêtre de la cuisine; évacuation des plaques d'isolation du balcon; remplacement des chapeaux et robinets du lavabo de la salle de bain.

A.d. **Le 29 avril 2022, il a été convenu que l'entreprise F. SA procéderait à l'installation d'une centrale de traitement d'air dans l'appartement de la locataire**.

L'appareil a effectivement été installé le 14 juin 2022. Toutefois, la locataire s'est opposée à certains travaux nécessaires à sa mise en service, de sorte que ce n'est qu'en septembre 2022 que l'appareil a pu être activé, après que la locataire ait été mise en demeure par la régie.
Aussitôt après sa mise en service, la centrale d'assainissement a été débranchée par la locataire au motif qu'elle avait senti une odeur de brûlé. F. SA s'est rendue sur place et, n'ayant rien constaté, a remis l'appareil en fonction. La locataire l'a toutefois très rapidement débranché, en indiquant être incommodée par son fonctionnement, lequel - à ses dires - accentuait les mauvaises odeurs et n'était pas indiqué au vu de l'asthme allergique dont elle souffrait. **L'appareil n'a ensuite été enclenché qu'à de rares occasions et pour quelques heures seulement**.

B.

B.a. Par requête introduite le 21 décembre 2018 auprès de la commission de conciliation, déclarée non conciliée puis portée auprès du Tribunal des baux et loyers, **la locataire a conclu à la validation de la consignation de loyer, à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de procéder, à ses frais et dans les règles de l'art, à tous les travaux nécessaires pour supprimer l'origine des infiltrations d'eau et d'humidité dans l'appartement et pour remettre en état, dans les règles de l'art, certaines pièces de l'appartement endommagées**. **Elle a également conclu à la réduction du loyer à hauteur de 35 % pour la période courant du 21 mars 2018 jusqu'à la complète et parfaite exécution des travaux**.
Par jugement du 22 mai 2024, **le tribunal a réduit le loyer de 15 % pour la période du 21 mars 2018 au 14 juin 2022**, validé la consignation de loyer opérée par la locataire et ordonné la libération des loyers consignés en faveur de celle-ci, à concurrence de la réduction de loyer prononcée, et en faveur de la bailleresse, à concurrence du solde.

B.b. Statuant sur appel de la locataire et appel joint de la bailleresse, **la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé, par arrêt du 20 mai 2025, le jugement de première instance**.
En bref, la cour cantonale a retenu que le logement en cause présentait des défauts liés à une humidité excessive et à la présence de moisissures, dont l'origine était inconnue. L'intimée avait entrepris des démarches pour y remédier, notamment par l'installation d'une centrale d'aération. Les travaux avaient toutefois été empêchés par l'attitude de la recourante, ce qui conduisait au rejet de ses conclusions tendant à leur exécution. Cette dernière avait en effet déclaré en audience avoir rapidement débranché l'appareil après sa mise en service en raison d'une gêne personnelle, et ce, malgré les instructions qui lui avaient été données pour garantir son bon fonctionnement. La recourante avait par ailleurs expressément refusé, en audience également, l'installation d'un dispositif permettant une mesure continue du taux d'humidité dans l'appartement. Enfin, tous les témoins entendus au cours de la procédure avaient relevé les difficultés rencontrées dans la collaboration avec l'intéressée, laquelle ne donnait pas suite aux demandes de rendez-vous, ne se conformait pas aux instructions reçues et adoptait une attitude rigide, entravant la réalisation des travaux qu'elle réclamait pourtant depuis plusieurs années. S'agissant de la réduction de loyer, le taux de 15 % arrêté par le tribunal de première instance pour la période du 21 mars 2018 au 14 juin 2022 (date à laquelle la centrale de traitement d'air avait été installée dans l'appartement de la locataire) était justifié et selon la cour cantonale, les premiers juges n'avaient pas abusé de leur pouvoir d'appréciation dans ce contexte.

C.
La locataire (ci-après: la recourante) forme un recours en matière civile à l'encontre de cet arrêt. À titre principal, elle conclut à sa réforme, en ce sens qu'il soit ordonné à la bailleresse (ci-après: l'intimée) de procéder à ses frais et dans les règles de l'art à certains travaux (tous les travaux nécessaires pour supprimer l'origine des infiltrations d'eau et d'humidité dans l'appartement et pour le remettre en état), que le loyer soit réduit de 35 % dès le 21 mars 2018 et jusqu'à la complète et parfaite exécution des travaux, que la consignation du loyer soit validée et que les loyers consignés

soient attribués en conséquence. Subsidiairement, elle requiert le renvoi de la cause à l'instance précédente.
L'intimée et la cour cantonale n'ont pas été invitées à se déterminer sur le recours.

Considérant en droit :

1.
Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF cum art. 45 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF) par la partie ayant succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF), qui a statué dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) et pécuniaire en matière de droit du bail à loyer dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. fixé à l'art. 74 al. 1 let. a LTF, le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions. Demeure réservée, à ce stade, la recevabilité des griefs soulevés par la recourante.

2.

2.1. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2). Le Tribunal fédéral n'examine la violation de droits fondamentaux que si le grief correspondant a été invoqué et motivé par la partie recourante conformément au principe de l'allégation (art. 106 al. 2 LTF; ATF 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1; 139 I 229 consid. 2.2).

2.2. 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).
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 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).
Le complètement de l'état de fait ne relève pas de l'arbitraire; un fait non constaté ne peut pas être arbitraire, c'est-à-dire constaté de manière insoutenable. En revanche, si un fait omis est juridiquement pertinent, le recourant peut obtenir qu'il soit constaté s'il démontre qu'en vertu des règles de la procédure civile, l'autorité précédente aurait objectivement pu en tenir compte et s'il désigne précisément les allégués et les offres de preuves qu'il lui avait présentés, avec référence aux pièces du dossier (art. 106 al. 2 LTF; ATF 140 III 86 consid. 2).

3.
Il n'est pas disputé que l'appartement en cause a présenté, en cours de bail, des défauts liés à une humidité excessive et à la présence de moisissures. **En revanche, la recourante nie le fait que l'intimée aurait entrepris des travaux de remise en état dont elle aurait elle-même empêché la réalisation** (cf. infra consid. 4). **Elle conteste, en outre, le taux de réduction de loyer de 15 % fixé par l'instance précédente pour la période du 21 mars 2018 au 14 juin 2022** (cf. infra consid. 5).

4. Selon la recourante, la cour cantonale aurait dû condamner l'intimée à réaliser les travaux de remise en état de l'appartement. Elle dénonce à l'appui de cette conclusion un établissement arbitraire des faits (art. 9 Cst.) (cf. infra consid. 4.1), ainsi qu'une violation de l'art. 259a CO (cf. infra consid. 4.2).

4.1.

4.1.1. À suivre la recourante, l'autorité précédente n'aurait pas pris en compte le fait que par le passé, elle avait déjà été contrainte d'introduire une procédure à l'encontre de l'intimée car celle-ci refusait d'éliminer certains défauts de l'appartement. S'agissant du litige en cause, la cour cantonale aurait également ignoré que l'intimée serait restée passive durant plus de quatre ans, malgré la mise en demeure de la recourante du 21 mars 2018. Enfin, la centrale de traitement d'air installée par l'intimée serait inefficace car son fonctionnement nécessiterait l'utilisation d'un appareil de mesure du taux d'hygrométrie, ce que deux témoins auraient confirmé. Or, ce second appareil n'aurait jamais été installé dans l'appartement. Il serait ainsi erroné de retenir que la centrale de traitement d'air aurait éliminé le défaut en cause.
S'agissant de la procédure ayant précédemment opposé les parties, l'autorité précédente ne l'a pas ignorée; elle figure dans l'état de fait de l'arrêt attaqué (arrêt entrepris, let. C.f). On ne voit toutefois pas en quoi ce fait serait pertinent et la recourante ne s'aventure d'ailleurs guère à le démontrer. Concernant la période d'inexécution qui a suivi la mise en demeure de l'intimée, la cour cantonale en a expressément tenu compte, relevant que l'intimée s'était, durant ce laps de temps, limitée à des "mesures mineures". C'est d'ailleurs ce point qui justifiait, aux yeux de l'instance précédente, une réduction de loyer pour la période concernée. Enfin, contrairement à ce que croit déceler la recourante dans les déclarations des témoins G. et H., ceux-ci n'ont pas affirmé que le fonctionnement de la centrale de traitement d'air supposait l'installation d'un appareil de mesure du taux d'hygrométrie: il ressort en effet de l'arrêt entrepris que G. s'est limité à déclarer que l'entreprise F. SA "ne posait pas de mouchards pour mesurer l'hygrométrie des logements" et H., inspecteur auprès de la police du feu, a déclaré sans être en mesure de le confirmer, que l'appareil de filtration d'air de F. SA permettait des relevés du taux d'hygrométrie.
L'arrêt cantonal est dès lors exempt d'arbitraire sous ces aspects.

4.1.2. **La recourante prétend encore que l'autorité précédente aurait arbitrairement retenu qu'elle avait entravé la réalisation des travaux**. Elle aurait au contraire adopté une attitude "extrêmement collaborative". Si elle avait certes éteint l'appareil de filtration d'air, ce n'était pas pour des raisons de gêne personnelle, mais parce que l'appareil émettait d'après elle une odeur de brûlé. Enfin, elle n'aurait pas refusé l'installation d'un appareil d'hygrométrie.
Ici encore, les arguments de la recourante sont infondés. L'autorité précédente n'a pas ignoré que la locataire avait débranché la centrale d'assainissement car elle prétendait être incommodée par une odeur de brûlé. Toutefois, F. SA était intervenue sur place et n'avait rien constaté de tel. Sur la base de ces considérations, il n'était ainsi pas arbitraire pour la cour cantonale de retenir que c'était uniquement en raison d'une gêne personnelle que la recourante refusait de mettre l'appareil en fonction. Quant au refus de la recourante que soit installé un appareil d'hygrométrie, il n'est pas décisif pour l'issue de la cause. Suffisamment d'éléments démontrent en effet que la recourante entravait la réalisation des travaux: il ressort notamment du témoignage de I., gérante de l'immeuble, que la locataire n'était pas collaborative et ne respectait pas les mesures liées à l'utilisation de la centrale de ventilation, du témoignage de l'employé de F. SA qu'elle compliquait l'intervention de l'entreprise et

des déclarations de H. qu'elle n'était pas collaborative et avait notamment débranché un appareil devant permettre un relevé du taux d'humidité.
Partant, **le grief tiré de l'arbitraire dans la constatation des faits ou l'appréciation des preuves doit être rejeté**.

4.2. La recourante fait ensuite valoir une violation de l'art. 259a al. 1 CO. Il n'y a cependant pas lieu de s'arrêter sur ce grief qui repose exclusivement sur des faits non constatés (cf. supra consid. 4.1.2).
Le grief est donc voué au rejet.

5.
Enfin, la recourante se prévaut d'une **transgression de l'art. 259d CO**.

5.1. **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 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** (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et les références citées).
Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, art. 259b let. b et art. 259d CO). **Pour sa part, le défaut grave** (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) **exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail**. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci (arrêt 4A_395/2017 précité consid. 5.2 et les références citées). La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (arrêts 4A_88/2024 du 3 mars 2025 consid. 5.1; 4A_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 4.1; 4A_395/2017 précité consid. 5.2).
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) et la réduction du loyer (al. 1 let. b). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable. Pour se libérer, le bailleur peut toujours prouver que le défaut a été causé par le locataire (cf. art. 259a al. 1 CO). Si le bailleur n'apporte pas cette contre-preuve, le loyer doit être réduit, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (arrêt 4A_395/2017 précité consid. 5.2 et les références citées).
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 principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. **Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral** (ATF 130 III 504 consid. 4.1). **Lorsqu'une autorité cantonale procède en équité (art. 4 CC), le Tribunal fédéral ne substitue pas sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure; il n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante** (ATF 142

III 336 consid. 5.3.2; 138 III 252 consid. 2.1; 136 III 278 consid. 2.2.1).

5.2. **Dans une démarche visant à évaluer l'impact du défaut en cause sur le loyer, la cour cantonale s'est référée à la casuistique**. Sur ce dernier point, elle a donné différents exemples jurisprudentiels de taux de réduction pour des nuisances analogues, en lien avec des défauts d'ordre esthétique liés à l'humidité ou à la présence de moisissures. Ceux-ci oscillaient, en règle générale, entre 8 % et 15 % mais pouvaient atteindre 30 %. Elle a opté pour une réduction constante de 15 % qui tenait compte du fait que l'intimée s'était limitée à prendre des mesures mineures avant l'installation de la centrale d'aération et ce malgré l'injonction qui lui avait été adressée par la police du feu dès le 28 novembre 2019, tout en considérant également l'attitude obstructive de l'intimée.

5.3. Selon la recourante, l'instance précédente aurait dû ordonner une réduction de loyer de 35 % au vu de la gravité des défauts et de la durée pendant laquelle ceux-ci ont persisté. Il ne s'agirait pas de simples défauts d'ordre esthétique, mais de défauts graves, dans la mesure où ils concerneraient la sécurité structurelle de l'immeuble et pourraient causer une atteinte à la santé psychique de la recourante. Par ailleurs, contrairement à ce qu'avait retenu la cour cantonale, elle n'aurait pas entravé les travaux de réparation et serait dès lors fondée à réclamer une telle réduction, d'autant plus que l'intimée n'aurait "pratiquement pas pris la moindre mesure pour réparer les défauts" en sept ans.

5.4. **La recourante échoue à démontrer que l'instance précédente aurait abusé de son pouvoir d'appréciation**. La circonstance principale invoquée quant à la nature du défaut - laquelle aurait été prétendument omise par les juges genevois - ne ressort pas de l'arrêt attaqué, où il n'est nulle part constaté que le défaut menacerait la sécurité de l'immeuble et pourrait porter atteinte à la santé psychique de la locataire. Au surplus, quoi qu'en dise la recourante, il ressort de l'état de fait de l'arrêt cantonal - exempt d'arbitraire - que celle-ci a bel et bien compromis la réalisation des travaux (cf. supra consid. 4.1.2).
Partant, le grief doit être rejeté.

6.
En définitive, le recours doit être rejeté. La recourante, qui succombe, supportera les frais de procédure (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours, il ne lui sera pas octroyé de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est rejeté.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.
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 13 juillet 2026

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

Le Président : Hurni

La Greffière : Fournier