REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13763/2019 **ACJC/747/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 JUIN 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [VD], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 juillet 2022, comparant en personne,

et

Madame B_____, domiciliée _____ [GE], intimée, représentée par ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 juin 2023

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/557/2022 du 13 juillet 2022, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les écritures et pièces déposées par A_____ le 16 juin 2022 (ch. 1 du dispositif), fixé à 850 fr., charges non comprises, dès le 21 octobre 2017, le sous-loyer mensuel de l'appartement de deux pièces sous-loué par B_____, au 1er étage de l'immeuble sis no. _____, boulevard 1_____ à Genève (ch. 2), condamné A_____ à rembourser à B_____ la somme de 8'427 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 juin 2018 (ch. 3) ainsi que celle de 2'800 fr. avec intérêts à 5% à compter du 16 décembre 2018 (ch. 4), réduit de 10% du 8 octobre 2018 au 31 janvier 2019 le sous-loyer de l'appartement concerné (ch. 5), condamné A_____ à rembourser à B_____ la somme de 318 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 19 juin 2019 (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

B. **a.** Par acte expédié le 13 septembre 2022 à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Sans prendre de conclusions formelles, elle réclame que ses écritures du 16 juin 2022 soient prises en compte. Elle conteste par ailleurs le montant du sous-loyer fixé à 850 fr. par le Tribunal. Elle réclame en outre le paiement d'un montant de 8'676 fr. 70 avec intérêts à 5% à titre de remboursement de ses frais de défense ainsi que de 10'623 fr. 65 à titre de remboursement de frais de remise en état de l'appartement et de 10'000 fr. à titre de tort moral et "réputationnel", le tout avec suite de frais.

Elle a déposé avec son appel une liasse de pièces qui ne sont elles-mêmes pas numérotées.

b. Dans sa réponse du 20 octobre 2022, B_____ conclut à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Le 2 décembre 2022, A_____ a déposé une réplique dans laquelle elle formalise, pour l'essentiel, ses conclusions.

Le 19 janvier 2023, B_____ a dupliqué, persistant dans ses conclusions, et a considéré, pour le surplus, irrecevable la réplique déposée.

d. Les parties ont été avisées le 1er février 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

e. Par courrier du 20 février 2023, A_____ a sollicité la suspension de la procédure au motif que celle-ci dépendait de trois procédures pénales. Une enquête policière était par ailleurs en cours à l'encontre de B_____ pour tentative de meurtre, ce qui justifiait également la suspension de la procédure.

f. Par jugement du 4 octobre 2022, le Tribunal a rejeté la requête de restitution de l'audience du 2 juin 2022 formée par A_____ tendant à ce qu'une nouvelle audience soit convoquée.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ est locataire, conjointement avec son frère, d'un appartement de deux pièces au 1er étage de l'immeuble sis no. _____, boulevard 1_____ à Genève, à destination de son habitation exclusive.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1er novembre 2004 au 31 octobre 2005, renouvelable tacitement d'année en année.

Le loyer s'élève à 750 fr. par mois. Les charges liées à l'installation de chauffage et d'eau chaude individuelle à gaz sont facturées directement à la locataire par les Services industriels de Genève (ci-après : SIG).

b.a Par contrat du 21 octobre 2017, A_____ a remis l'appartement concerné, meublé, en sous-location à B_____ pour un loyer mensuel de 1'400 fr., charges non comprises.

Le gaz et l'électricité étaient à la charge de la sous-locataire, étant précisé que cette dernière devait, à teneur de l'article 2 du contrat de sous-location, conclure un contrat d'entretien du chauffage avec les SIG.

b.b Le contrat de bail a été conclu pour une durée de 12 mois, débutant le 21 octobre 2017, renouvelable tacitement de six mois en six mois.

b.c Il ressort de l'inventaire du 21 octobre 2017, intitulé "état des lieux", que l'appartement comporte une cuisinière, un réfrigérateur avec congélateur, une machine à laver le linge, une table de cuisine carrée, deux chaises, un canapé-lit, un bureau, une chaise, une commode, une planche à repasser, un fer à repasser, un aspirateur, un meuble de salle de bain sous le lavabo, une poubelle de WC et une brosse WC. Une inscription manuscrite apposée sur le document mentionne que le parquet de la chambre principale est usé.

b.d Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis à B_____.

b.e Une caution en 2'800 fr. a été versée le jour de la signature du contrat par la sous-locataire en mains de A_____.

c. Au début de la saison de chauffage 2018, B_____ a rencontré des problèmes avec l'allumage du système de chauffage, les systèmes de brûleur à gaz ne fonctionnant pas correctement, ce dont elle a informé A_____ le 8 octobre 2018.

d. Par courriel du 16 décembre 2018, B_____ a annoncé que le contrat prendrait fin au 31 janvier 2019 en raison du différend sur le chauffage. Elle a par ailleurs sollicité la restitution de la caution.

e. Le 8 janvier 2019, le système de chauffage existant a été remplacé par des radiateurs électriques.

f. Le 11 janvier 2019, une prise électrique a pris feu et a nécessité l'intervention d'une entreprise le même jour.

g. Par courrier du 15 janvier 2019, B_____ a réitéré ses plaintes auprès de A_____ s'agissant du problème de chauffage et l'a informée du fait que l'usage des nouveaux radiateurs électriques sur des lignes électriques insuffisamment dimensionnées avait causé un départ de feu. Les électriciens qui étaient intervenus avaient refusé de rebrancher le radiateur et lui avaient recommandé de poser une ligne dédiée avec l'ampérage adéquat.

h. Le même jour, l'entreprise intervenue a informé la régie en charge de l'immeuble qu'une deuxième intervention était nécessaire pour changer les fils électriques et qu'il fallait retirer une nouvelle ligne pour le radiateur du salon.

i. B_____ n'ayant pas reçu de nouvelles quant à sa libération du contrat, elle a écrit le 30 janvier 2019 à A_____ qu'elle résiliait le bail au 31 mars 2019.

j. Par pli du 25 janvier 2019, A_____ a fixé un état des lieux de sortie au 31 janvier 2019, auquel B_____ ne s'est pas présentée.

k. Aux alentours du 13 février 2019, A_____ a pénétré dans l'appartement concerné, sans l'accord de B_____, et a fait procéder au changement des serrures.

l. Par courrier du 20 février 2019, A_____ a fait part à B_____ d'une liste de dégâts constatés dans l'appartement, portant notamment sur plusieurs serrures et la cuisinière, les murs de l'alcôve, de la chambre principale et du couloir, des catelles cassées dans la salle de bains et des traces sur le parquet de l'alcôve. Elle a par ailleurs constaté que l'appartement n'était pas nettoyé.

B_____ conteste avoir reçu ce document.

m. B_____ a déposé plainte contre inconnu pour vol et violation de domicile en mars 2019.

n. Par requête du 19 juin 2019, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 14 octobre 2019, et

portée devant le Tribunal des baux et loyers le 16 octobre 2019, B_____ a conclu :

- au constat de la nullité du sous-loyer en 1'400 fr. par mois et à la fixation du loyer de l'appartement à 700 fr. par mois, sous réserve d'amplification, dès le début du bail,

- à la condamnation de A_____ à lui rembourser le trop-perçu de loyer, soit la somme de 10'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne,

- à la condamnation de A_____ à lui restituer la somme de 2'800 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2017,

- à la réduction de loyer de 50% du 1er octobre 2018 au 31 janvier 2019 et

- à la condamnation de A_____ à rembourser le trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne.

o. Par acte du 7 février 2020, A_____ a répondu à la demande. A cette occasion, elle a notamment allégué que les frais de remise en état de l'appartement s'élevaient à 16'500 fr., que la valeur de la chaudière abimée était de l'ordre de 15'000 fr. et que les loyers des mois de février et mars 2019 demeuraient impayés.

p. Lors de l'audience du 10 juillet 2020, B_____ a déposé un chargé de pièces complémentaire et a allégué que A_____ avait pénétré dans son appartement sans son accord le 1er février 2019 et changé les serrures.

A_____ ne s'est pas présentée. Le Tribunal lui a néanmoins fixé un délai pour produire l'avis de fixation du loyer et une copie du bail principal.

q. Lors de l'audience du 21 janvier 2021, les parties ont déposé un chargé de pièces complémentaire et la locataire a été interrogée par le Tribunal.

B_____ a précisé que les meubles figurant dans l'inventaire étaient "bas de gamme", mais fonctionnels. Elle avait apporté ses affaires personnelles, des étagères, un lit et de la vaisselle, l'appartement n'en contenant pas, ainsi que son ordinateur portable et un écran. C'était à la demande de A_____ que la garantie avait été constituée en espèces. Elle ne l'avait toujours pas récupérée.

S'agissant du système de chauffage, elle n'avait pas trouvé d'entreprise d'accord d'entretenir ce genre de chauffage. Elle avait contacté les SIG pour la question de l'entretien du chauffage et avait communiqué à A_____ copie de son contrat avec ceux-ci. Elle ne savait pas que celui-ci ne comprenait pas l'entretien. Suite aux problèmes rencontrés fin 2018, A_____ était finalement venue en janvier 2019 accompagnée d'un ouvrier prénommé "D_____". Un dénommé E_____ était également présent. Un des radiateurs était tombé en panne immédiatement après

son installation, de sorte qu'elle avait fait revenir le prénommé "D_____", lequel n'avait rien constaté de particulier. Toutefois, la prise avait pris feu peu après. Elle contestait à cet égard les allégations de la bailleresse selon lesquelles l'usage de l'appartement aurait entrainé un usage accru de l'électricité. S'il était vrai qu'elle travaillait dans l'appartement, elle utilisait uniquement un ordinateur et un écran.

Elle avait déménagé à la fin du mois de janvier 2019 en France, où elle travaillait à 100% depuis le 1er février 2019. Elle aurait été d'accord de quitter l'appartement au 31 janvier s'il n'y avait pas eu de litige. Mais puisqu'elle avait payé l'appartement jusqu'à fin mars compte tenu de la garantie de loyer que A_____ avait conservée, elle souhaitait rester dans l'appartement jusqu'à cette date.

Après s'être rendue compte que A_____ était venue dans l'appartement et qu'elle avait changé les serrures, elle ne les avait pas fait rechanger pour pouvoir à nouveau entrer car il ne restait presque rien à l'intérieur, à l'exception d'un ordinateur et de quelques affaires pour faire le ménage.

Elle contestait la liste des défauts établie par la bailleresse dans son avis des défauts. Elle a admis que le ménage n'avait pas été fait, puisqu'elle n'avait plus accès à l'appartement et reconnu une réparation à effectuer sur la serrure et la présence d'un autocollant sur le frigo.

r. Lors de l'audience du 23 septembre 2021, laquelle devait porter sur l'audition de A_____ et l'audition de témoins, la bailleresse ne s'est pas présentée.

Le Tribunal a procédé à l'audition du témoin E_____, habitant l'immeuble concerné. Il a déclaré avoir mis A_____ en relation avec un de ses amis pour aider celle-ci à résoudre un problème de chauffage qu'elle rencontrait dans son appartement. Pour sa part, il ne s'était jamais rendu dans l'appartement de A_____.

s. Par courrier du 13 janvier 2022, A_____ a soutenu que toute éventuelle créance de B_____ devait être compensée à hauteur de 10'623 fr. 65, se décomposant en 545 fr. 55, à titre de réparation du chauffage et d'achat de deux radiateurs, 299 fr. à titre de l'intervention d'un électricien en urgence, 863 fr., à titre du remplacement de la cuisinière, 511 fr. 40, à titre de la 2ème intervention d'un électricien, 1'292 fr. 40 pour le devis de remplacement de quatre serrures, 360 fr. pour le devis de nettoyage de fin du bail (daté du 7 octobre 2019), et 6'752 fr. 30, devisé le 25 avril 2020, pour la réfection de l'appartement.

A l'appui de ses écritures, elle a déposé un chargé de pièces complémentaire.

t. Lors de l'audience du 2 juin 2022, à laquelle A_____, bien que dûment convoquée n'était ni présente ni représentée, B_____ a contesté les nouveaux

allégués de A_____. Le Tribunal a ensuite procédé à l'audition du témoin F_____.

Celui-ci a déclaré s'être rendu dans l'appartement concerné pour le compte de l'entreprise pour laquelle il travaillait alors, car une prise électrique avait brûlé. Il avait isolé la ligne qui était brûlée et remis le reste en service. Le problème venait du fait que la prise était trop chargée. Il s'agissait d'un problème d'installation, la prise n'étant pas adéquate pour supporter des appareils modernes. L'appartement était vieux et disposait de vieilles installations.

A l'issue de l'audience, B_____ a plaidé, persisté dans ses conclusions et conclu à titre supplémentaire à ce que A_____ soit condamnée à tous les frais judiciaires en vertu de l'article 115 CPC, en raison notamment des nombreuses demandes de reports d'audience formulées par celle-ci.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

u. Par courrier du 16 juin 2022, A_____ a adressé des pièces complémentaires au Tribunal, desquelles il ressort qu'elle conteste les déclarations de F_____ et de B_____, qu'elle a déposé plainte contre B_____ et qu'elle a été acquittée des chefs d'usure, de violation de domicile et de contrainte; elle a conclu au paiement d'une somme de 10'000 fr. pour tort moral et à ce que les frais de la procédure soient mis à la charge de B_____.

v. Dans son jugement du 13 juillet 2022, le Tribunal a d'abord jugé irrecevables les écritures et pièces déposées par A_____ le 16 juin 2022, postérieurement à la clôture des débats, car tardives.

Il a ensuite retenu que A_____ n'avait pas fait usage de la formule officielle lors de la conclusion du contrat de sous-location la liant à B_____, de sorte que ce contrat était nul quant au loyer prévu et l'a fixé à nouveau. A cet égard, il a relevé que le sous-loyer avait été fixé par le contrat à 1'400 fr., alors que le loyer principal s'élevait à 750 fr. par mois, représentant environ 86% d'augmentation. L'ameublement, bien que ne paraissant pas de très bonne qualité, était adapté pour une personne vivant seule dans un appartement de deux pièces et permettait à B_____ de s'y installer sans grands frais, à l'exception de la vaisselle notamment. Dès lors, le montant du loyer de la sous-location devait être fixé à 850 fr. par mois, charges non comprises. A_____ devait par conséquent être condamnée à restituer à B_____ le trop-perçu de loyer en 550 fr. par mois, du 21 octobre 2017 au 31 janvier 2019, soit un montant de 8'427 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 juin 2018 (date moyenne).

De plus, A_____ n'avait pas constitué la somme versée à titre de sûretés par B_____ sous forme de dépôt bloqué comme l'y obligeait pourtant la loi, mais

elle avait versé directement en main de A_____ la somme de 2'800 fr. Par conséquent, B_____ était fondée à en réclamer le remboursement.

Il n'était par ailleurs pas contesté que le système de chauffage à gaz n'avait pas pu être rallumé en octobre 2018, ce qui était constitutif d'un défaut. Même si ce système avait été remplacé par des radiateurs électriques le 8 janvier 2019, les problèmes électriques en découlant faisaient que la locataire n'avait pas pu bénéficier de cette nouvelle installation, un des deux radiateurs ne pouvant être branché suite au départ de feu du 11 janvier 2019. Une réduction de loyer était par conséquent octroyée à B_____, à hauteur de 10%, dès le 8 octobre 2018, date à laquelle elle s'était plainte pour la première fois de l'impossibilité de mettre en marche le système de chauffage, jusqu'au 31 janvier 2019, ce qui représentait une somme de 318 fr.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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

En l'espèce, au vu des conclusions litigieuses devant le Tribunal, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles

de son raisonnement. A défaut, son recours est irrecevable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2; 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid. 5.2; en ce qui concerne la critique des faits, cf. ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 et 2.2.4; 144 III 294 consid. 4.1.4).

En outre, les parties doivent formuler leurs griefs de façon complète dans le délai d'appel ou de réponse à l'appel; un éventuel second échange d'écritures ou l'exercice d'un droit de réplique ne peut servir à compléter une critique insuffisante ou à formuler de nouveaux griefs (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 in fine et les arrêts cités).

Lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1; 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1; 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 précité consid. 6).

En l'espèce, les explications de l'appelante sont difficiles à suivre et à comprendre. Il est possible de saisir la substance générale des reproches qu'elle formule, mais il ne peut être entré en matière sur son appel que pour autant que ceux-ci constituent, même en les interprétant de manière large, une critique intelligible du jugement attaqué et non pas uniquement une simple reprise des explications déjà fournies devant le Tribunal ou des considérations générales. L'appel n'est dès lors recevable que dans cette seule mesure.

De plus, l'appelante, dans une première partie, se réfère aux faits retenus par le Tribunal en y apportant des commentaires. Sans véritablement les critiquer, ou alors en les critiquant par des affirmations toutes générales qui ne permettent pas de retenir qu'ils seraient inexacts, elle les complète, sans toutefois que l'on comprenne, notamment à la lecture de sa partie "EN DROIT", en quoi les faits qu'elle mentionne seraient utiles et pertinents à la solution du litige. En l'absence de critique motivée des faits retenus par le Tribunal, la Cour se fondera sur ceux résultant du jugement attaqué.

1.4 L'appelante a produit un chargé de 29 pièces devant la Cour, dont elle dresse la liste.

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les

deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces produites par l'appelante devant la Cour ne sont pas en elles-mêmes numérotées. Seule une comparaison pièce par pièce pourrait permettre de déterminer lesquelles sont nouvelles et lesquelles ne le sont pas. Il apparaît cependant d'emblée que les exemples de loyers pour des appartements situés dans le quartier G_____ - H_____ (pce 27) sont nouveaux et irrecevables dans la mesure où l'appelante n'explique de quand ils datent et donc pourquoi elle n'aurait pas été en mesure de les produire devant le Tribunal. Il en va de même de la photo, non datée, d'un compteur électrique (pce 15). Les autres pièces antérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, soit l'intégralité d'entre elles, et qui n'avaient pas été produites en première instance sont également irrecevables; elles ne sont en tout état de cause pas utiles à la solution du litige.

1.5 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).

2. Par courrier du 15 février 2023, l'appelante a sollicité la suspension de la procédure.

Cette requête se fonde sur l'existence de procédures pénales, dont l'appelante n'explique pas l'objet, ni en quoi leur issue serait susceptible d'influer sur le sort de la présente procédure de bail. La requête de suspension se fonde par ailleurs sur un fait nouveau, soit une enquête prétendument dirigée contre l'intimée pour tentative de meurtre, allégué après que la cause a été gardée à juger et qui est donc irrecevable. L'appelante n'explique pas, en tout état de cause, en quoi cette "enquête" serait susceptible d'influer sur le sort de la présente procédure.

La requête de suspension de la procédure sera dès lors rejetée.

3. L'appelante sollicite, dans le cadre de son recours la restitution de l'audience du 2 juin 2022. Cette demande a été transmise au Tribunal pour cause de compétence. Celui-ci a rendu un jugement à cet égard le 4 octobre 2022, lequel n'a pas fait l'objet d'un recours.

Cette conclusion n'a dès lors plus d'objet.

4. L'appelante conteste le jugement attaqué en tant qu'il a déclaré irrecevables ses écritures du 16 juin 2022. Elle soutient à cet égard qu'elles seraient déterminantes.

Cela étant, même à admettre qu'elles le soient, cet élément n'est pas un critère pertinent pour juger si elles sont recevables. L'appelante ne conteste par ailleurs pas, comme l'a jugé le Tribunal à bon droit, qu'elles étaient tardives, ayant été déposées postérieurement à la clôture des débats.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera dès lors confirmé.

5. L'appelante conteste le montant du loyer fixé à 850 fr. par le Tribunal. Elle relève que le montant convenu de 1'400 fr. est conforme aux loyers du quartier, que des travaux avaient été effectués en 2017, qu'un lave-linge était fourni et qu'une cuisine équipait l'appartement, laquelle n'existait pas lors de la fixation du loyer principal en 2004. Il convenait également de tenir compte de l'évolution des loyers à Genève depuis cette date. Selon la jurisprudence de la Cour (dont elle ne donne pas la référence), le mobilier justifierait une augmentation pouvant s'élever à 30% par rapport au loyer principal. Enfin, l'intimée avait utilisé l'appartement comme local commercial. Or, dans le quartier G_____ - H_____, le loyer s'élevait au minimum à 330 fr. par mètre carré.

5.1 Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 précité consid. 5.1).

Le rendement d'une sous-location ne peut être fixé pour le locataire (sous-bailleur) de la même manière que pour le propriétaire de l'immeuble. La notion de rendement effectif n'a en effet pas de sens pour le locataire qui peut au mieux faire un léger bénéfice sur la sous-location (cf. art. 262 al. 2 let. b CO; ATF 119 II 353 consid. 6e; SCHWAAB, La fixation et la contestation du loyer initial, in 15ème Séminaire sur le droit du bail, 2008, n. 68 p. 17; BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer, 2ème éd., 2017, n. 77 ad art. 262 CO).

Dans le cadre d'une première sous-location, le Tribunal fédéral a jugé que le seul loyer permettant de servir de point de comparaison est celui fixé dans le bail principal (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.3).

Le sous-bailleur peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, par exemple le mobilier, ainsi que les charges qu'il supporte (ATF 119 II 353 consid. 6). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1), il peut également être tenu compte dans le calcul du sous-loyer des risques particuliers assumés par le sous-bailleur, notamment celui du non-paiement du sous-loyer, alors même qu'il reste entièrement tenu de payer le loyer principal. Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évaluées à 15% du loyer principal (ACJC/232/2014

du 24 février 2014 consid. 3.3 et ACJC/54/1997 du 13 janvier 1997 consid. 4). Une majoration de 20% peut être admise dans les cas où l'appartement sous-loué est bien meublé (Cahiers du bail 4/1992, p. 122 et ss).

La majoration justifiée par ces prestations doit être calculée de manière concrète, en égard à la valeur de celle-ci, du coût du mobilier, de son amortissement, d'un intérêt de 5% et d'une prime de risques (ACJC/794/2010 du 21 juin 2010; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 730).

En tout état, le juge dispose d'une certaine marge d'appréciation et n'a donc pas à faire preuve de trop de rigueur mathématique (BISE/PLANAS, in Le bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 40 ad art. 262 CO).

5.2 En l'espèce, l'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle se prévaut des loyers usuels du quartier pour évaluer le loyer de locaux loués, ce critère n'étant pas applicable pour fixer un sous-loyer. En tout état, elle n'apporte aucun exemple de logement qui puisse être jugé comparable à l'appui de ses affirmations et les pièces produites devant la Cour à cet égard sont irrecevables (*cf. supra* consid. 1.4). Elle ne saurait pas davantage soutenir (de manière d'ailleurs assez inhabituelle pour un locataire) que le loyer fixé dans son bail de 750 fr. serait sous-évalué et qu'il devrait être plus élevé. En effet, c'est ce loyer qui doit servir de base pour fixer le sous-loyer, sans qu'il faille à cette occasion fixer à nouveau le montant du loyer pour le bail principal, même s'il a été fixé il y a près de 20 ans. Enfin, la majoration de 30% que l'appelante réclame est excessive au vu des principes rappelés *supra*, celle-ci devant se limiter à 15% environ en l'absence d'élément permettant de retenir que le mobilier fourni serait particulièrement luxueux ou neuf.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué, qui fixe à 850 fr. le sous-loyer sera dès lors confirmé.

6. L'appelante conteste la réduction de loyer accordée par le Tribunal à l'intimée. Elle se prévaut notamment du fait que l'intimé n'a pas conclu de contrat d'entretien du chauffage comme le contrat de sous-location l'y obligeait.

6.1 Lorsqu'en cours de bail apparaissent des défauts qui ne lui sont pas imputables ou encore lorsqu'il est empêché d'utiliser la chose conformément au contrat, le locataire peut faire valoir les droits prévus à l'art. 259a CO. La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, dont il est question à l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut 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; arrêts du Tribunal

fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.2; 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1).

Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (*cf.* arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009, consid. 4.2).

6.2 L'appelante ne donne pas de motif pour lequel l'intimée aurait dû conclure un contrat d'entretien du chauffage ni ce qu'il devait couvrir. Elle n'explique pas davantage pourquoi, en l'absence de conclusion d'un tel contrat, le Tribunal n'était pas fondé à considérer que le fait que le système de chauffage n'avait pas pu être rallumé en octobre 2018 était constitutif d'un défaut. Il ne peut en tous les cas pas être nécessairement déduit de l'obligation de conclure un contrat d'entretien que le chauffage adéquat de l'appartement ne constituait pas une prestation comprise dans le sous-bail. Enfin, l'appelante ne conteste pas de manière motivée le pourcentage de réduction appliqué par le Tribunal.

Les chiffres 5 et 6 du dispositif du jugement attaqué seront donc confirmés.

7. L'appelante demande le remboursement d'un montant de 10'623 fr. 65 à titre de frais de remise en état de l'appartement.

Elle n'explique cependant pas sur quels justificatifs elle fonde sa prétention ni sur quels fondements elle serait en droit d'obtenir le paiement de ce montant dont elle a expliqué devant le Tribunal qu'il comprenait plusieurs postes. Elle ne conteste par ailleurs pas de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré qu'elle ne démontrait pas avoir adressé à temps l'avis des défauts de l'art. 267a CO à l'intimée qui conteste avoir reçu le courrier du 20 février 2019 produit dans le cadre de la procédure, que sa prétention se heurtait à l'absence de preuve et d'explications liées à l'état dans lequel se trouvait l'appartement à l'entrée de la sous-locataire, le document produit intitulé "état des lieux" étant insuffisant à cet égard et qu'elle ne pouvait prétendre mettre à la charge de l'intimée des remises en état qu'elle avait empêché d'effectuer en privant soudainement la sous-locataire d'accès à l'appartement, avant l'échéance du bail.

Dans ces circonstances, l'appelante ne peut pas davantage réclamer le paiement de deux mois de loyer supplémentaires au motif que l'appartement était resté "indisponible" pendant deux mois car des travaux devaient être effectués.

Le montant réclamé ne peut donc être accordé.

8. L'appelante réclame le paiement d'un montant de 8'676 fr. 70 avec intérêts à 5% à titre de remboursement de ses "frais de défense et de préparation de dossiers, notamment de celle de ses conseils".

8.1 Les frais d'avocat avant procès peuvent compter parmi les postes du dommage sujet à réparation, mais uniquement s'ils étaient justifiés, nécessaires et adéquats et seulement dans la mesure où ils ne sont pas couverts par les dépens (arrêt 4A_692/2015 du 1er mars 2017 consid. 6.1.2 non publié in ATF 143 III 206; cf. ATF 131 II 121 consid. 2.1; 117 II 394 consid. 3a; arrêt 4A_264/2015 du 10 août 2015 consid. 3 et les arrêts cités). La partie qui demande le remboursement de ses frais d'avocat avant procès doit ainsi exposer de manière étayée les circonstances justifiant que les dépenses invoquées soient considérées comme un poste du dommage (arrêt précité 4A_264/2015 consid. 4.2.2).

8.2 En l'espèce, la procédure devant les juridictions en matière de baux et loyers est gratuite et il n'est pas alloué de dépens.

En tout état de cause, l'appelante ne décrit d'aucune manière quels sont les frais exacts dont elle demande le remboursement, se limitant à mentionner de manière toute générale des "frais de défense et de préparation de dossiers", dont elle n'explique pas ce qu'ils couvrent. Elle n'a en outre produit aucune pièce à cet égard, se limitant à indiquer que des factures seraient fournies "sur demande", ce qu'il lui appartenait de faire spontanément à l'appui de sa prétention.

9. L'appelante réclame un montant de 10'000 fr. à titre "d'indemnités civiles", sans indiquer en quoi consisteraient de telles indemnités ni sur quelle base (se limitant à mentionner l'art. 259e CO qui n'est toutefois pas pertinent dans ce contexte) et pourquoi elles pourraient être réclamées, et de tort moral, sans expliquer quelles souffrances particulières elle aurait éprouvées, justifiant l'octroi d'un montant à ce titre.

Elle sera dès lors déboutée de ses conclusions à cet égard.

10. Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera intégralement confirmé.

11. 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).

L'appelante ne dispose pas d'intérêt juridique à réclamer que des "frais" soient mis à la charge de l'intimée, étant relevé que l'art. 115 CPC qu'elle invoque mentionne uniquement à son alinéa 1 les frais judiciaires, ce qui exclut les dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 septembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/557/2022 rendu le 13 juillet 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13763/2019.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté 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.