REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19226/2019 **ACJC/45/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 JANVIER 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 décembre 2021, comparant par Me Cyrielle FRIEDRICH, avocate, rue de la Fontaine 7, 1204 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Arnaud MOUTINOT, avocat, boulevard des Philosophes 17, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.01.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1037/2021 du 14 décembre 2021, expédié pour notification aux parties le 16 décembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a dit que l'[association] C_____ ne disposait pas de la qualité pour défendre (chiffre 1 du dispositif), fixé le loyer mensuel brut des chambres situées au sein de l'immeuble sis chemin 1_____no._____ à D_____ [GE], au montant de 420 fr. par chambre (ch. 2), condamné A_____ à rembourser à B_____ la somme de 5'000 fr. avec intérêts à 5% à compter du 1er octobre 2018 à titre de trop-perçu de loyer pour la période comprise entre les mois d'avril 2018 et mars 2019 (ch. 3), condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 1'580 fr. avec intérêts à 5% l'an, à compter du 4 avril 2019 (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. **a.** Par acte déposé le 1er février 2022 au greffe de la Cour de justice, A_____ interjette recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation des chiffres 2 à 5 de son dispositif et conclut à ce que le loyer brut de la chambre située au sein de l'immeuble sis chemin 1_____no._____ à D_____ soit fixé à 790 fr. pour les mois d'avril et mai 2018, à ce que le loyer brut des chambres situées dans l'immeuble sis chemin 1_____no._____ à D_____ soit fixé à 650 fr. par chambre du mois de juin à novembre 2018, puis à 550 fr. des mois de décembre 2018 à mars 2019 inclus, à ce que B_____ soit condamné à verser la somme de 3'290 fr. après compensation du montant de 1'580 fr. à titre de réparation des dommages causés par le locataire et, enfin, à ce que B_____ soit condamné à lui verser une indemnité équitable à titre de participation à ses honoraires d'avocat. Subsidiairement, il requiert que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle instruction et décision au sens des considérants. A titre préalable, il sollicite l'octroi de l'effet suspensif à son recours.

Il a également allégué des faits nouveaux.

b. B_____ s'est opposé à l'octroi de l'effet suspensif au recours par détermination du 7 février 2021 (*recte* 2022). La Cour a accordé l'effet suspensif par arrêt du 9 février 2022 (ACJC/195/2022) s'agissant des chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement.

c. Dans sa réponse du 7 mars 2022, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

d. A_____ a répliqué le 7 avril 2022 persistant dans ses conclusions et B_____ a renoncé à dupliquer le 16 mai 2022.

e. Les parties ont été avisées le 19 mai 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 11 avril 2018, B_____ et la C_____, sous la signature de son président désigné A_____, ont convenu de la location, par le premier, d'une chambre située dans la propriété sise chemin 1_____no._____ à D_____, pour le montant mensuel brut de 790 fr.

Un deuxième contrat daté du 26 mai 2018 a été conclu entre les parties concernant la location de deux autres chambres pour la somme brute de 1'300 fr. par mois.

Les chambres présentaient une surface d'environ $10m^2$ chacune et étaient pourvues d'un lit ainsi que d'une armoire. B_____ pouvait également utiliser les parties communes, soit la cuisine, la salle de bains et le salon, ainsi que le jardin.

Aucun avis de fixation de loyer n'a été remis à B_____ et aucun état des lieux d'entrée n'a été réalisé entre les parties.

b. Le 11 avril 2018 également, B_____ a versé à A_____ un montant de 1'580 fr. à titre de « caution », les parties convenant qu'il lui serait restituée « *lorsqu'il* [prendrait] *congé, à condition qu'un préavis* [fût] *signifié au président de l'association, A_____, au plus tard deux à trois mois avant le congé (trois mois au début d'un mois, deux mois à la fin d'un mois, la caution pouvant servir, entre autres, à pourvoir les deux derniers mois de loyer).* »

Il est constant entre les parties que ce montant n'a pas été déposé sur un compte bloqué.

c. Le contrat mentionnait encore que l'immeuble était propriété de E_____, laquelle le mettait gracieusement à disposition de la C_____.

Selon un écrit daté du 2 février 2016 et comportant la signature manuscrite de E_____, celle-ci attestait être membre du comité de la C_____ et vérificatrice de ses comptes et déclarait mettre la propriété susmentionnée à disposition de l'association pour ses activités, en vue de lui permettre notamment d'« *héberger qui bon lui semble*, […], *ou louer des chambres à prix correct, pour aider au financement de son activité* ».

d. B_____ conteste que la C_____ ait jamais existé. Il soutient en substance que celle-ci n'a été créée par A_____ que dans le but d'ériger un « paravent » lui permettant de se constituer des revenus confortables grâce aux produits des locations, tout en se prémunissant contre d'éventuelles actions pécuniaires des locataires. La dissolution de l'association, en juillet 2019, soit précisément au moment où B_____ avait commencé à élever des prétentions, était la démonstration du stratagème mis en place. D'ailleurs, l'article 10 des statuts de l'association prévoyait qu'en cas de dissolution, ses fonds et avoirs reviendraient à A_____. Par ailleurs, il ressortait des quittances de loyer établies par A_____ de mai 2018 à mars 2019, que celui-ci se qualifiait de locataire principal, tandis que B_____ était désigné comme « *sous-locataire/cohabitant* ».

e. Sur injonction du Tribunal, A_____ a produit des copies des statuts - non signés - de l'association de même que des procès-verbaux de son assemblée constitutive et des assemblées des 21 février, 18 mars et 23 septembre 2018 ainsi que des 20 février et 29 juillet 2019. Il n'a toutefois pas déféré à l'ordonnance lui intimant de produire les originaux de ces documents, sans fournir d'explications quant à ce refus.

Il ressort de cette documentation qu'un procès-verbal « *de l'assemblée générale constitutive de la C_____* » a été établi le 18 février 2016 désignant les membres du comité, soit A_____ en qualité de président-trésorier, F_____ comme premier vérificateur de compte et E_____ comme second vérificateur de compte.

Le point 2 de ce document prévoit qu'aucun membre ne serait accepté en dehors du comité. Seul le président disposait du droit de vote ainsi que du « *droit de signature* » (points 6 et 11), le siège de l'association se trouvant au lieu de résidence de celui-ci (point 12). Le but non lucratif de l'association avait pour objectif de « *produire, notamment par le biais d'une ligue laïque au sens premier et thomiste du terme, une contre-société concurrente à la société actuelle, mais respectueuse des principes juridiques constitutifs de l'Etat.* ». Des « *Statuts de la C_____* » datés du 21 février 2018 et non signés dans leur version versée à la procédure prévoyaient en revanche que seuls A_____, en qualité de « *directeur* », et E_____, en tant que « *membre officiel* », en constituaient les membres, le but de l'association demeurant inchangé (pièce 2 déf.). A nouveau, seul A_____ disposait du « *droit de signature* » (point 12), le siège de l'association se trouvant au lieu de sa résidence (point 13). Le point 19 des statuts stipulait qu'en cas de dissolution de l'association, les fonds et les avoirs de cette dernière devaient revenir à sa direction, avec l'obligation pour cette dernière de les réinvestir dans la création d'une nouvelle association à « *objectifs et modalités similaires* » (point 19).

f. Selon A_____, l'[association] C_____ se voulait principalement active dans les domaines de l'édition et de la vente de livres, sous le nom de *G_____*. Courant juillet 2019, elle avait été dissoute, faute de moyens suffisants alors qu'elle tirait ses revenus de la location des chambres de la propriété sise à D_____. A teneur du procès-verbal d'assemblée générale du 29 juillet 2019, c'est en raison « *des changements sociaux, culturels et politiques* [des] *sociétés, en raison des nouvelles planifications d'avenir de ses membres* » que « *l'association* [devenait] *caduque* » et « [cessait] *son activité immédiatement et* [disparaissait] *ainsi en tant qu'entité juridique* ». Ce faisant, A_____ était chargé de « *la clôture des comptes et de l'administration des créances restantes dans un espace de 33 jours* » et était ainsi « *désigné mandataire « exécutoire » de la dissolution de la C_____ pour 33 jours*. » (pièce 20 déf.). Dans un courrier adressé le 1er octobre 2020 au Tribunal, le conseil de A_____ a indiqué encore que la C_____ avait été dissoute « *car son but avait disparu* ».

g. B_____ soutient avoir restitué les chambres le 1er mars 2019, alors que A_____ allègue que dite restitution a eu lieu le 4 mars.

Selon B_____, A_____ lui aurait intimé l'ordre, le 25 février précédent, de quitter les lieux, ce à quoi, il se serait résolu.

A_____ allègue qu'il aurait donné son congé à B_____ au début du mois de décembre 2018 déjà, respectant ce faisant le préavis de trois mois. Aucun déménagement n'avait été entrepris par le locataire au début du mois de mars suivant, alors qu'à ses dires, il lui avait trouvé un logement de substitution. A_____ reprochait en substance à B_____ le tapage excessif que les nombreuses fêtes organisées par celui-ci, sans permission et en son absence, avait occasionné et les nuisances ainsi subies par les autres locataires notamment. A_____ déplorait également plusieurs dommages à la propriété causés selon lui par B_____, notamment une statuette brisée ainsi que la brûlure du revêtement interne de la cheminée du salon et de la hotte de la cuisine. Il avait consacré de longues heures au nettoyage de la propriété en raison de l'état de saleté, imputé à B_____.

A_____ a produit les affidavits de trois personnes faisant état de divers griefs à l'encontre de B_____.

h. Selon A_____, à compter de la résiliation, le 1er décembre 2018, il avait consenti un rabais sur le loyer acquitté par B_____, lequel ne lui aurait ainsi versé qu'un montant de 1'100 fr. au lieu de 1'300 fr. à deux reprises, et un montant de 950 fr. « après la résiliation ».

i. Le 4 avril 2019, B_____ s'est notamment prévalu de la nullité du loyer faute d'avis de fixation initial de celui-ci, estimant le montant maximal dû pour l'usage des deux chambres à 800 fr. par mois.

Il a également sollicité la restitution, sous sept jours, du montant de 1'580 fr. versé à titre de garantie par ses soins.

j. Dans sa réponse du 29 avril 2019, la C_____ a considéré que le préjudice subi du fait des nombreux dégâts causés par B_____ la légitimait à lui réclamer un montant de 3'400 fr. en sus de celui de 1'580 fr. qui était conservé.

B_____ était mis en demeure de s'acquitter de ce montant dans un délai d'un mois, l'irrespect de cette échéant entraînant « une remise en demeure et, si nécessaire, l'implication du service des contentieux de l'Etat ».

k. Le 1er juillet 2019, formulant une multitude de reproches, la C_____ a réclamé plusieurs montants supplémentaires à B_____, dont des frais de réparation allégués de manière disparate et non documentés ainsi qu'un manque à gagner du fait de l'impossibilité de relouer immédiatement les chambres.

l. Par demande déposée le 23 août 2019 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non-conciliée lors de l'audience du

7 novembre 2019 et introduite le 19 novembre suivant par-devant le Tribunal, B_____ a conclu à ce que A_____ et la C_____ soient condamnés à lui verser la somme de 5'000 fr. avec intérêts à 5% à compter du 1er octobre 2018 (date moyenne) ainsi que le montant de 1'580 fr. avec intérêts à 5% dès le 11 avril 2018.

m. Dans sa réponse du 17 avril 2020, A_____ a principalement conclu à ce que le Tribunal dise que B_____ n'a pas la légitimation active en tant qu'émargeant à l'Hospice général - dont pour le paiement du loyer - subsidiairement à ce que toutes ses conclusions soient rejetées, et à titre reconventionnel à ce qu'il soit condamné à lui verser la somme de 3'290 fr. pour les dommages subis et les frais de nettoyage.

n. A la suite de l'ordonnance du 14 mai 2020 rendue par le Tribunal, A_____ a indiqué par pli daté du 10 juin 2020 que la C_____ « *adhérait entièrement aux conclusions de la demande reconventionnelle* ». Ensuite de l'interpellation par le Tribunal en ce sens, il a justifié de ses pouvoirs de représentation par la remise, le 17 juin 2020, d'une procuration établie la veille en sa faveur par la C_____.

o. Lors de l'audience du 1er septembre 2020 devant le Tribunal, A_____ a sollicité l'audition de H_____ concernant le comportement de B_____, les déprédations alléguées et une fête non annoncée organisée par ce dernier. Il a également sollicité l'audition de I_____, concernant la fin des rapports entre les parties. Le Conseil de B_____ s'est opposé à ses auditions. Enfin, A_____ a déclaré que la C_____ avait été dissoute, en juillet 2019 selon ses souvenirs.

p. B_____ a produit une nouvelle écriture sur faits nouveaux le 3 septembre 2020, sur laquelle se sont déterminés A_____ et la C_____ le 1er octobre suivant.

q. Par ordonnance de preuve du 30 novembre 2020, le Tribunal a renoncé à l'audition des témoins proposés par les parties et, en application de son pouvoir d'instruction, ordonné l'audition de F_____, en lien avec l'activité de la C_____.

r. Les débats principaux fixés par ordonnance du 25 mars 2021 en vue de l'audition de la témoin F_____, ancienne membre et employée de la C_____ selon A_____, ne se sont jamais tenus, cette dernière n'ayant pas pu être atteinte par le Tribunal, faute d'adresse de notification valablement fournie.

s. Lors de l'audience des débats principaux du 17 juin 2021, les parties n'ont pas comparu personnellement, sans être valablement excusées. D'entente entre leurs conseils, le Tribunal a clos les débats principaux et tenu les plaidoiries finales sur le siège.

t. A_____ allègue être venu à cette audience, avec un retard de 14 minutes.

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

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).

Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, l'intimé a conclu au versement d'un montant de 5'000 fr. à titre de réduction de loyer et de 1'580 fr. à titre de restitution de trop-perçu. Quant aux conclusions reconventionnelles de l'appelant, elles s'élèvent à 3'290 fr. (sous déduction des 1'580 fr. précités) à titre de frais de réparation de la chose louée.

Ainsi, la valeur litigieuse des dernières conclusions est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ainsi ouverte.

Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable.

1.3 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

1.4 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

2. Le recourant fait en premier lieu grief au Tribunal d'avoir procédé à une appréciation manifestement inexacte des faits s'agissant des montants dus et acquittés par l'intimé.

Il soutient que les premiers juges ont retenu à tort que l'intimé avait payé un montant de 790 fr. pour le loyer du mois d'avril 2018, alors qu'il n'avait pas été réglé et de 950 fr. pour le mois de décembre, au lieu de 1'100 fr., se fondant sur les quittances produites par l'intimé lors de l'audience du 1er septembre 2020.

Enfin, il reproche au Tribunal d'avoir retenu que les chambres avaient été restituées le 4 mars 2019 et que le loyer du mois de mars 2019 n'était pas dû par l'intimé. Il allègue que ce dernier avait occupé les lieux jusqu'au 1er avril 2019, date à laquelle il lui avait envoyé un message pour lui indiquer qu'il venait chercher le reste de ses affaires.

2.1 La Cour ne peut revoir les faits retenus par le Tribunal que si ceux-ci sont manifestement inexacts, à savoir s'ils ont été établis de manière arbitraire (art. 320 let. b CPC). Selon la jurisprudence, il y a arbitraire dans l'établissement des faits ou l'appréciation des preuves si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la

portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 142 II 355 consid. 6; 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 III 552 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 2.2). Le grief d'arbitraire ne peut être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause; en d'autres termes, l'appréciation porte sur des faits pertinents et menant le premier jugement à un résultat insoutenable (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 5 ad art. 320 CPC et la référence citée).

2.2 En l'espèce, le recourant n'a pas allégué en première instance que l'intimé aurait accumulé du retard dans le paiement des loyers et il n'a pris aucune conclusion à cet égard.

Il s'agit donc d'un allégué nouveau, irrecevable, de sorte qu'il ne sera pas pris en compte.

S'agissant de la date de libération des locaux loués, les premiers juges se sont fondés sur les allégués du recourant figurant dans son écriture du 20 janvier 2020, selon lesquels l'intimé a débarrassé ses affaires restantes le 4 mars 2019, avec son aide. Par ailleurs, le recourant n'a pas allégué que l'intimé aurait occupé les lieux jusqu'au 1er avril 2019. Il s'est borné à alléguer que l'état des chambres au départ de l'intimé aurait entraîné une impossibilité de les relouer immédiatement (voir § 5.2 ci-dessous à ce propos).

Dans ces conditions, le Tribunal n'a pas fait preuve d'arbitraire dans l'établissement des faits.

2.3 Le premier grief du recourant est ainsi infondé.

3. Le recourant fait également grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 270 al. 1 CO en prenant en compte les statistiques cantonales ajustées au cas d'espèce pour fixer le loyer des chambres louées. Il soutient que les premiers juges auraient dû tenir compte des loyers usuels du quartier, fondés sur les annonces qu'il a produites dans la procédure. Il leur reproche enfin de ne pas avoir tenu compte des charges dans la fixation des loyers.

3.1

3.1.1 Lorsque la formule officielle n'a pas été employée par le bailleur alors qu'elle était obligatoire, le Tribunal fédéral a jugé, dans l'arrêt de principe ATF 120 II 341 consid. 5, que ce vice n'entraîne pas la nullité du contrat de bail dans son entier, mais seulement la nullité du loyer fixé. Il a donc limité, par une interprétation téléologique réductive selon l'art. 270 al. 2 CO, les effets du vice de forme à la nullité de la seule fixation du loyer, en application de l'art. 20 al. 2 CO (ATF 120 II 341 consid. 3 à 5; cf. également ATF 124 III 62 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1er avril 2005 consid. 3.1). Le locataire peut alors faire fixer le "juste loyer" par le juge.

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'aucun avis de fixation des loyers n'a été remis à l'intimé.

3.1.2 Lorsque le Tribunal ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant un éventuel calcul de rendement, la jurisprudence admet que le juge puisse s'appuyer sur les statistiques cantonales, même si elles ne sont pas complètes au sens de l'article 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2007 consid. 2.4). Il s'agit de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes du bien en cause et de l'expérience du juge (ATF 147 III 14 consid. 6.1 à 6.1.3).

Selon la jurisprudence, les statistiques éditées par l'Office cantonal genevois de la statistique (ci-après : OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/1079/2021 du 30 août 2021 consid. 4.1.4; ACJC/1354/2016 du 17 octobre 2016 consid. 4.3; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1, ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2 et ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 et 3).

Le Tribunal fédéral n'a pas considéré comme arbitraire la prise en compte d'un «loyer moyen» d'une localité, tel que ressortant des statistiques (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 4.2). Ainsi, l'utilisation d'une valeur moyenne n'est, en soit, pas contraire à la jurisprudence, même si, selon les situations, l'utilisation de la valeur médiane peut être préférable (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.4.2).

La détermination d'un loyer admissible doit se fonder sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO). Les réductions fondées sur les défauts (art. 258 ss CO) doivent faire l'objet d'une procédure distincte de la part des locataires, en réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). Il ne se justifie dès lors pas, dans la détermination du loyer admissible ou dans le cadre d'une fixation de loyer, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une double réduction pour ce motif, à la fois dans le cadre de la procédure en contestation du loyer initial, ainsi que dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer, pour défaut de la chose louée (ACJC/418/2018 du 9 avril 2018 consid. 4.2).

Les frais accessoires autres que ceux liés au chauffage et à la production d'eau chaude, comme les frais d'exploitation, sont englobés dans les loyers servant de

données pour les statistiques cantonales genevoises (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.4).

Pour les baux d'habitation et de locaux commerciaux, l'art. 257b al. 1 CO mentionne quelques exemples, non exhaustifs, de frais accessoires : les frais de chauffage et d'eau chaude, les «autres frais d'exploitation» (les postes les plus fréquents sont l'électricité des locaux et installations communs, la conciergerie, l'abonnement de maintenance de l'ascenseur, l'entretien des espaces et aménagements extérieurs et le téléréseau) et les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

3.2 Pour déterminer les loyers usuels dans la localité ou le quartier, l'art. 11 OBLF prescrit de se baser soit sur des loyers de logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3), soit sur des statistiques officielles (al. 4).

Selon la jurisprudence, le juge cantonal doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF, de sorte que la détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une « impression d'ensemble ». Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, le juge cantonal doit en effet pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit sur au minimum cinq logements de comparaison (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2; 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.2).

3.3 En l'espèce, les pièces produites par le recourant ne satisfont pas aux exigences jurisprudentielles susrappelées et ne permettent donc pas de comparaison concrète.

Ainsi, dans le cadre de leur marge d'appréciation et faute de disposer d'éléments permettant de déterminer les loyers usuels du quartier, les premiers juges pouvaient se fonder, comme ils l'ont fait, sur les statistiques pour fixer le loyer initial conformément à la jurisprudence.

Ils étaient en effet fondés à appliquer le loyer mensuel moyen des logements non neufs en francs au mètre carré applicable à un studio de 10 m^2, étant précisé que cette taille a été admise par le recourant lui-même dans sa réponse du 17 avril 2020.

Dans le cadre des réajustements à prendre en considération et des particularités de l'objet loué, c'est à juste titre que le Tribunal a majoré le loyer obtenu des statistiques de 20% pour tenir compte des prestations supplémentaires fournies par le recourant pour le mobilier et l'accès aux parties communes (salon et jardin) autres que la cuisine et la salle d'eau, aboutissant à un loyer mensuel brut admissible arrondi à 420 fr. par chambre.

Enfin, s'agissant des charges de production d'eau chaude et de chauffage, les contrats de bail n'en font pas mention. Seul un loyer brut est indiqué. Dès lors, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en calculant le loyer admissible de la même manière.

3.4 Au vu de ce qui précède, le loyer tel que fixé par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique, de sorte que le grief du recourant sera rejeté.

4. L'appelant se plaint ensuite d'une violation de son droit d'être entendu, en lien avec la maxime inquisitoire sociale, applicable à la procédure simplifiée.

4.1 La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos (ACJC/195/2021 du 15 février 2021 consid. 3.1).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Le droit d'être entendu doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

4.2 Lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable, comme en l'espèce, le Tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties. Il établit les faits d'office et apprécie librement les preuves. Toutefois, les parties ont le devoir de participer à l'établissement des faits et à l'administration des preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2; 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a).

Dans la procédure simplifiée, le Tribunal décide des mesures à prendre pour que la cause puisse être liquidée autant que possible lors de la première audience (art. 246 al. 1 CPC). Si des circonstances l'exigent, le Tribunal peut ordonner un échange d'écritures et tenir des audiences d'instruction (art. 246 al. 2 CPC).

Le but de la maxime inquisitoire sociale est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure. Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de

paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 consid. 4a), pas plus qu'elle ne lui impose de conseiller les parties sur les questions de procédure (arrêt du Tribunal fédéral 5A_2/2013 du 6 mars 2013 consid. 4.2).

4.3 En l'espèce, le recourant reproche en premier lieu au Tribunal d'avoir clôturé les débats principaux lors de l'audience du 17 juin 2021, alors qu'il était arrivé en retard de 14 minutes à cette audience et qu'il y était représenté par son conseil.

La Cour retient que les parties ont été entendues lors de l'audience de débats du 1er septembre 2020 et que, lors de l'audience du 17 juin 2021, c'est d'entente entre les conseils des parties que les débats principaux ont été clôturés et que les plaidoiries ont eu lieu sur le siège.

En outre, la maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie dite faible dans le rapport juridique, soit le locataire. Or, le recourant, qui est assisté d'un conseil, est le bailleur dans cette relation juridique, de sorte que cette maxime ne lui est d'aucun secours.

Partant, le recourant ne saurait pouvoir se plaindre d'une violation de son droit d'être entendu en lien avec la maxime inquisitoire sociale.

4.4 En outre, le recourant reproche aux premiers juges de ne pas avoir entendu les témoins dont il avait requis l'audition lors de l'audience du 1er septembre 2020, ainsi que par courriers des 11 février et 12 mai 2021.

La décision du Tribunal de ne pas entendre deux des trois témoins proposés par le recourant résulte d'une ordonnance de preuve du 30 novembre 2020.

Le recourant ne motive pas en quoi cette décision devrait être annulée et ne prend d'ailleurs pas non plus de conclusions formelles à cet égard, se contentant d'invoquer une violation de la maxime inquisitoire sociale, non pertinente à cet égard.

Enfin, il sied de relever que la preuve des dommages allégués par le recourant, si tant est qu'ils soient pertinents en l'espèce, aurait pu être apportée par d'autres moyens de preuve, notamment des photographies ou des factures en lien avec les allégués.

4.5 Partant, le grief tiré par le recourant d'une violation de son droit d'être entendu et des règles de procédure applicable sera rejeté.

5. Enfin, le recourant reproche aux premiers juges d'avoir rejeté sa demande en réparation de dommages qu'il allègue avoir subis du fait de l'intimé et d'avoir, par conséquent, ordonné la restitution du montant que ce dernier avait versé en garantie, qu'il avait conservé par devers lui.

Il allègue que les affidavits qu'il a produits sont suffisamment probants pour démontrer les dégâts allégués. Il cite par ailleurs des factures de nettoyage de tapis qu'il a produites, ainsi qu'une facture d'achats de divers objets faits dans un magasin en Italie.

Il invoque en outre d'autres frais de réparation non démontrés par pièces (lave-vaisselle, lave-linge, hotte, cheminée, "*statuette familiale en terre cuite*", et des frais de nettoyage), ainsi qu'un "*gain perdu, le bailleur ne pouvant relouer les chambres immédiatement*".

5.1 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO).

La restitution se fait en principe par la remise de la chose elle-même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur. Au terme du contrat, le locataire doit tout d'abord assumer les travaux de nettoyage et les petites réparations qui lui incombent durant le bail conformément à l'art. 259 CO, même si elles sont rendues nécessaires par un usage normal de la chose louée (p. ex. le rebouchage des trous percés dans les parois pour y accrocher des tableaux; cf. LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1041). Selon les circonstances, le locataire doit ensuite régler les frais de remise en état des locaux à la suite d'une rénovation ou d'une modification qu'il a opérée sans l'accord du bailleur. Il incombe enfin au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose (art. 267 al. 1 CO *a contrario*; arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1). Le locataire doit donc supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée.

Conformément à l'art. 8 CC, il appartient au bailleur d'apporter la preuve du défaut excédant l'usure normale, du dommage en résultant et de son étendue (arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 précité, *ibidem*).

Le bailleur doit également établir que l'avis des défauts a été donné et à temps, sous peine d'être déchu de ses droits (art. 267a al. 1 CO; art. 8 CC; LACHAT, *op. cit.*, p. 1038 et p. 1040).

5.2 En l'espèce, il est constant qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été effectué entre les parties. De même, aucun avis des défauts n'a été adressé par le recourant à l'intimé.

Par ailleurs, à titre superfétatoire, la Cour retient que les factures produites sont dénuées de force probante. En effet, il n'est pas possible de déterminer quels sont les tapis concernés par les factures de nettoyage et s'ils étaient présents dans les

chambres louées. Les objets ont en outre été déposés au nettoyage le 19 juillet 2019, soit plus de 4 mois et demi après de départ de l'intimé.

De même, la facture produite sous pièce 24 présentée comme des frais de remplacement de la literie et de la vaisselle est quasiment illisible et rédigée en italien. De surcroît, elle concerne nombre d'autres objets sans lien avec l'allégué du recourant (balais, seaux, chiffons, etc.), sans que l'on puisse établir de lien avec les chambres louées et sans explication de la raison pour laquelle ces biens ont été achetés le 26 mai 2019, soit près de 3 mois après de départ du locataire, et ceci en Italie.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté que le recourant n'a pas prouvé les dommages allégués et contestés par l'intimé et qu'en tout état, les conditions de l'avis des défauts du bailleur ne sont pas remplies.

5.3 Ainsi, le recours sera donc également rejeté à cet égard.

6. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 1er février 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/1037/2021 rendu le 14 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19226/2019-4-OSD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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