REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26179/2021 **ACJC/1265/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 OCTOBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [VD], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mars 2023, comparant par Me Raphaël GUISAN, avocat, rue de la Morâche 14, 1260 Nyon, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Et

Monsieur B_____, domicilié _____ [GE], intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.10.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/167/2023 du 3 mars 2023, reçu par les parties le 8 mars 2023, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a donné acte à B_____ de son engagement à restituer à A_____ un bain-marie et un tableau (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte expédié le 24 avril 2023 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le sous-locataire) a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu, cela fait, principalement, à ce que la Cour condamne B_____ à lui payer la somme de 12'317 fr. avec intérêts à 5% l'an depuis le 22 avril 2020, avec suite de frais judiciaires et dépens et, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision.

b. B_____ (ci-après : le sous-bailleur) n'a pas répondu à l'appel dans le délai qui lui avait été imparti à cette fin.

c. Les parties ont été avisées le 7 juin 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En 2018, B_____ et C_____, en qualité de locataires, et D_____ SA, en qualité de bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade de 61,40 m² située au rez-de-chaussée/rez inférieur de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève. La destination mentionnée dans le contrat était « *magasin d'alimentation, petite restauration froide et tea-room exclusivement* », aucune préparation culinaire chaude ne pouvant être effectuée dans les locaux.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er mai 2018 au 30 avril 2023, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, le préavis de résiliation étant de six mois.

Le loyer annuel a été fixé initialement à 36'000 fr., soit 3'000 fr. par mois. Les frais accessoires relatifs au chauffage et à l'eau chaude ont été fixés annuellement à 1'800 fr., soit 150 fr. par mois. La garantie de loyer s'élevait à 18'000 fr.

b. Au mois de septembre 2018, B_____ a échangé des courriels en anglais avec A_____. Ce dernier lui avait fait part de son intérêt s'agissant d'une annonce que B_____ avait fait paraître en lien avec un tea-room. Sur question de A_____, B_____ a indiqué que le loyer était de 3'150 fr. en cas de reprise de l'ensemble des aménagements et de 5'000 fr. en cas de gérance.

c. Le 9 octobre 2018, B_____, en qualité de sous-bailleur, et A_____, en qualité de sous-locataire, ont conclu un contrat portant sur la sous-location d'une surface d'environ 30 m² destinée à l'exploitation d'un tea-room, soit la moitié de l'arcade dont B_____ était le locataire principal.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de « *5 ans* », du 15 septembre 2018 au 30 avril 2023, renouvelable ensuite tacitement de « *mois en mois* », le préavis de résiliation étant de trois mois.

Le loyer mensuel a été initialement fixé à 1'575 fr., charges de chauffage incluses.

A teneur du contrat, les parties étaient toutes deux domiciliées rue 2_____ no. _____, [code postal] Genève.

d. Le sous-locataire a versé au sous-bailleur 205 fr. et 190 fr. le 4 octobre (soit avant la signature du contrat), 5'000 fr. le 16 octobre, 1'000 fr. le 24 octobre, 4'725 fr. le 1er novembre et 1'000 fr. le 19 novembre 2018, soit au total 12'120 fr. Il n'est plus contesté en appel qu'une partie de ces versements correspond au paiement de six mois d'avance de sous-loyers, soit 9'450 fr.

e. Le sous-locataire a par ailleurs procédé à des achats dans des magasins de bricolage pour un montant total de 538 fr. 05, soit 23 fr. 90 à une date illisible, 10 fr. 25 le 19 octobre 2018, 30 fr. 90 en janvier 2019, 12 fr. 45 le 19 octobre 2018, 194 fr. 30 le 13 novembre 2018, 16 fr. 35 à une date illisible en 2018, 25 fr. 85 le 31 octobre 2018, 144 fr. 80 le 14 novembre 2018, 9 fr. 60 le 23 novembre 2018, 28 fr. 60 le 20 novembre 2018 et 41 fr. 05 le 10 décembre 2018.

f. Le 27 novembre 2018, une demande d'autorisation de construire a été déposée par C_____, colocataire de B_____, en vue de l'aménagement d'un tea-room au no. _____, rue 1_____ (Plateforme SAD Consultation de l'Etat de Genève; fait notoire).

g. Il n'est plus contesté en appel qu'en juin 2019 les parties ont mis un terme à leurs relations contractuelles.

h. Par pli du 22 avril 2020, le sous-locataire, sous la plume de son conseil, a rappelé au sous-bailleur qu'ils avaient conclu un contrat de sous-location le 9 octobre 2018 en vue d'exploiter ensemble un tea-room et qu'ils avaient « *convenu ensemble* » qu'il incombait à ce dernier de « *faire les démarches auprès des autorités administratives afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de l'établissement* ». Or, ce dernier n'ayant jamais obtenu lesdites autorisations, le sous-locataire n'avait pas pu exploiter l'établissement, nonobstant le versement de la somme de 12'120 fr. pour six mois de loyer et d'autres frais relatifs à la mise en place de l'activité. En juin 2019, le sous-bailleur lui avait annoncé vouloir le rembourser, ce qu'il avait fait partiellement en lui versant la somme de 3'750 fr., et le contrat avait été résilié d'un commun accord vu l'impossibilité d'exercer l'activité prévue.

Ainsi, le sous-bailleur était mis en demeure de lui verser, dans un délai de dix jours, 9'867 fr., correspondant au remboursement des loyers versés en avance, soit 8'370 fr., et des frais dépensés pour du matériel en vue de l'ouverture

du tea-room, soit 1'497 fr. Le sous-locataire réclamait par ailleurs la restitution de divers objets qu'il avait achetés en lien avec cette activité, d'une valeur de 2'450 fr.

i. Par pli du 11 mai 2020, le sous-bailleur a répondu que le sous-locataire savait, au moment de la signature du contrat, qu'il ne disposait pas d'une autorisation d'exploiter un salon de thé. Des démarches avaient été entreprises mais une mise en conformité était nécessaire et plusieurs travaux avaient été réalisés pour un coût de 45'000 fr. Malgré le fait qu'il était son associé, le sous-locataire n'avait rien voulu payer, avait trouvé un autre travail et ne s'était plus intéressé au projet. Il avait également refusé d'ouvrir l'établissement pour de la vente à emporter. Il était vrai que le sous-locataire lui avait versé six mois d'avance, mais il n'avait ensuite plus payé de loyer ni contribué aux travaux dans l'arcade. C'était ainsi le sous-locataire qui lui devait un montant de 4'725 fr. au mois de juin 2019. Il lui avait également sous-loué une chambre dans son appartement pour un montant de 700 fr. par mois à compter du 1er janvier 2019 sans que le sous-locataire ne lui verse le loyer convenu. Le bail de l'arcade avait été résilié en raison du non-paiement du loyer par le sous-locataire. Le montant de 3'750 fr. avait été versé à celui-ci à titre d'aide. Enfin, il lui avait donné rendez-vous à deux reprises pour qu'il récupère ses objets. Or, le sous-locataire lui avait demandé de les garder dans l'arcade n'ayant nulle part où les stocker.

j. Par pli du 25 mai 2020, le sous-locataire a réfuté les explications du sous-bailleur et persisté à requérir le paiement susmentionné et la restitution de ses biens.

k. Le 15 décembre 2020, le sous-locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en paiement et conclu à la restitution de divers objets.

Vu l'échec de la tentative de conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée au sous-locataire le 18 mars 2021.

Le 29 avril 2021, le sous-locataire a saisi le Tribunal d'une demande en paiement et conclu, principalement, à ce que le sous-bailleur soit condamné à lui verser la somme de 9'867 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 22 avril 2020 et à ce qu'il lui soit ordonné de lui restituer, sous peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, un bain-marie avec support et couvercle en verre, une plaque à induction rosière à trois zones, des objets de décoration (un tableau et un gramophone), deux plaques de cuisson à induction, des ustensiles, des couteaux, des casseroles et une machine à laver la vaisselle. Subsidiairement, il a conclu à ce que le sous-bailleur soit condamné à lui verser la somme de 12'317 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 22 avril 2020.

Le bordereau de preuves accompagnant la demande comprenait les pièces 4bis et 4ter dénommées respectivement « *Justificatifs des frais engagés par A_____ (à produire)* » et « *Justificatifs des biens acquis par A_____ (à produire)* ».

l. Dans sa réponse du 27 août 2021, le sous-bailleur a conclu au déboutement du sous-locataire.

Il a allégué avoir perçu de sa part un montant de 9'725 fr. pour six mois de loyer. Les autres montants lui avaient été versés car il avait rendu service au sous-locataire qui ne pouvait pas utiliser sa carte bancaire. Le contrat de sous-location avait été conclu pour permettre à A_____ d'obtenir un permis de séjour en Suisse. Il estimait que la partie sous-louée aurait pu être exploitée et ne nécessitait pas de travaux. Il tenait à sa disposition dans sa cave des objets qu'il appartenait au sous-locataire de venir récupérer le plus tôt possible. Il avait en outre sous-loué à A_____ une chambre pour laquelle celui-ci n'avait jamais versé de loyer. Le contrat de sous-location relatif à l'arcade avait été résilié d'un commun accord et il avait été convenu qu'il verserait au sous-locataire la somme de 3'725 fr., le solde étant conservé par le sous-bailleur à titre de loyer pour la chambre précitée.

m. Dans des déterminations spontanées du 1er décembre 2021, le sous-locataire a contesté les allégués du sous-bailleur et persisté dans ses conclusions.

n. Lors de l'audience du Tribunal du 2 décembre 2021, le conseil du sous-locataire a déposé un chargé complémentaire, comprenant uniquement la pièce 4bis précitée, et déclaré que son mandant n'avait pas retrouvé d'autres justificatifs que ceux produits, totalisant un montant de 538 fr. 05, en lien avec les frais qu'il avait engagés et dont il réclamait le remboursement, soit 1'497 fr.

Aucune pièce n'a été produite quant « aux biens acquis » (pièce 4ter précitée).

Le sous-bailleur a déclaré que le sous-locataire pouvait venir récupérer ses biens s'il le souhaitait.

Le Tribunal a ensuite procédé à l'interrogatoire des parties.

A_____ a déclaré avoir versé 1'000 fr. à deux reprises à B_____ pour des travaux à réaliser. Il était plus avantageux de lui verser ces sommes et que B_____ les lui restitue ensuite, que de payer avec sa carte « *pour des questions de devises étrangères* ». Les locaux n'étaient pas divisés en deux espaces, quand bien même ils disposaient de deux accès. La totalité de la surface devait être exploitée conjointement par les parties comme tea-room. Lors de la signature du contrat, il pensait que cette exploitation était possible, dans la mesure où il y avait déjà des chaises et des tables et que l'établissement recevait de la clientèle. Il avait ensuite compris qu'il y avait un problème d'autorisation, raison pour laquelle il s'était entendu avec B_____ pour mettre fin au contrat. Il n'avait pas connaissance de l'absence d'autorisation avant la signature du contrat de bail et n'aurait pas avancé dans le projet et payé l'avance de six mois dans le cas contraire. Le tea-room n'avait jamais ouvert, de sorte qu'il avait trouvé un emploi à compter de mars 2019. Il n'était pas exact qu'il s'était mis d'accord avec le sous-bailleur sur un remboursement partiel de 3'750 fr. Il n'avait jamais été question de sous-louer une chambre chez B_____. Il avait toutefois utilisé son adresse. Il

n'était pas très clair pour lui s'il avait été associé avec le précité ou simple sous-locataire. Dans les faits, ils avaient toutefois signé un contrat de sous-location.

B_____ a déclaré qu'il était pour lui très clair qu'ils étaient associés. Ils auraient dû partager tous les frais, or A_____ n'assumait pas les pertes. Celui-ci savait depuis le début qu'il n'y avait pas encore d'autorisation du Service du commerce. Il avait ensuite abandonné le projet et n'avait pas tenu parole. Si un sous-bail avait été conclu, c'était pour qu'il obtienne un permis B. La partie qui lui avait été sous-louée était exploitable, dans la mesure où il aurait pu préparer de la nourriture à l'emporter. L'autorisation a finalement été obtenue fin 2019, quand bien même les démarches avaient débuté avant la résiliation du bail de sous-location. Le versement de la somme de 3'750 fr. était intervenu pour aider A_____ et non pour le rembourser. Il était exact que ce dernier n'avait jamais dormi chez lui. Ceci étant, il avait été convenu d'un sous-loyer de 500 fr. qui n'avait jamais été réglé. Il avait réalisé, dans sa partie de l'arcade, des travaux pour environ 45'000 fr. qu'il aurait pu réclamer à A_____ lequel était son associé. Il n'avait pas été d'accord de mettre fin au contrat en juillet 2019. Malgré des discussions, aucun accord final n'avait pu être trouvé.

o. Le Tribunal a procédé à l'audition d'un témoin lors de l'audience du 19 septembre 2022.

E_____, ami du sous-bailleur, a déclaré s'être rendu à l'Office cantonal de la population avec A_____ pour obtenir un permis de travail. Il était question que ce dernier « *entre dans la société* » de B_____ et habite chez lui, ayant besoin d'une adresse. Les parties parlaient selon lui en futurs associés. Il avait également aidé le sous-locataire à déménager des cartons de matériel dans les locaux litigieux.

p. Lors de l'audience du Tribunal du 19 janvier 2023, le sous-locataire a persisté dans ses conclusions. Le sous-bailleur a conclu au rejet de la demande, sous réserve de la restitution du bain-marie et d'un tableau qu'il tenait à disposition du sous-locataire s'il souhaitait les récupérer. La cause a ensuite été gardée à juger.

q. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que les parties avaient été liées par un bail de sous-location et que les allégués du sous-bailleur quant à une simulation n'étaient pas constants et ne reposaient sur aucun élément de preuve. Les locaux n'étaient affectés d'aucun défaut dans la mesure où le sous-locataire avait connaissance de l'absence d'autorisation lors de la conclusion du bail, l'ayant reconnu, sous la plume de son conseil, dans son pli du 22 avril 2020. En tous les cas, il n'avait pas précisé en quoi le sous-bailleur avait violé son obligation de moyens s'agissant de solliciter les autorisations nécessaires. En conséquence, le sous-locataire a été débouté de sa demande en remboursement des loyers versés. S'agissant du remboursement des frais engagés pour la caisse et pour du matériel, le sous-locataire n'avait donné aucune précision quant à la nature et à l'usage de celui-ci. Le sous-bailleur l'avait en outre expressément

invité à venir chercher lesdits objets. Il a ainsi été donné acte à B_____ de son engagement à restituer un bain-marie et un tableau à A_____, lequel a été débouté de ses conclusions en paiement.

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).

1.2 En l'espèce, les dernières conclusions de l'appelant en première instance portaient notamment sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 144 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 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, mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). 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).

1.5 La valeur litigieuse de la présente affaire étant inférieure à 30'000 fr., la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 1 CPC).

2. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'il avait connaissance de l'absence d'autorisations avant de signer le contrat de sous-location et d'avoir, ce faisant, nié à tort l'existence d'un défaut affectant les locaux. Il reproche ainsi au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimé à lui rembourser les loyers payés d'avance et les autres frais qu'il allègue avoir supportés en vue de débuter son activité.

2.1 Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir en cet état.

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée (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_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1 et 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_2008/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

S'agissant des qualités éventuellement promises par le bailleur, le contrat doit être interprété conformément à l'art. 18 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_465/2010 du 30 novembre 2010 consid. 6). Lorsqu'il n'est pas possible de déterminer la volonté réelle et commune des parties quant à la signification d'une clause, il convient de l'interpréter selon le principe de la confiance en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 135 III 295 consid. 5.2).

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 303).

Il n'est pas nécessaire d'aviser le bailleur de défauts dont celui-ci a déjà eu connaissance ou dont il aurait pu avoir connaissance (LACHAT, op. cit., p. 281).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que pendant toute la durée de la sous-location, les locaux n'ont pas pu être exploités selon la destination expressément prévue par le contrat, soit un « *tea-room* ». Il s'agit toutefois de déterminer si le sous-bailleur avait informé le sous-locataire lors de la conclusion du bail du fait que les autorisations nécessaires pour exploiter les locaux comme tea-room n'avaient pas encore été obtenues.

Le Tribunal a retenu que dans le courrier du 22 avril 2020, le sous-locataire avait expressément reconnu qu'il le savait. En effet, il y rappelait avoir conclu avec le sous-bailleur un contrat de sous-location le 9 octobre 2018 en vue d'exploiter ensemble un tea-room et qu'ils avaient « *convenu ensemble* » qu'il incombait à ce dernier de « *faire les démarches auprès des autorités administratives afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de l'établissement* ». C'est d'ailleurs précisément ce qui a été fait puisqu'une demande d'autorisation de construire, en vue de l'aménagement d'un tea-room, a été déposée le 27 novembre 2018.

L'appelant soutient en appel que, même si ledit courrier ne le précise pas, ce n'est qu'après la conclusion du contrat que les parties avaient convenu qu'il incombait au sous-bailleur d'effectuer les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations administratives. Cette explication n'emporte toutefois pas conviction, n'étant étayée par aucun autre élément que les déclarations subséquentes, contestées, du sous-locataire.

Les locaux n'étaient donc entachés d'aucun défaut, ce d'autant plus qu'ils pouvaient être utilisés pour y vendre des produits à l'emporter et que le sous-locataire y entreposait du matériel.

Aucune réduction de loyer n'est par conséquent due et le jugement sera confirmé sur ce point.

3. L'appelant fait encore grief au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimé à lui rembourser la somme de 2'670 fr., destinée selon lui à la caisse du futur établissement et par conséquent versée sans cause au sens de l'art. 62 CO.

3.1 Celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (art. 62 al. 1 CO). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2). On peut également songer aux cas où le créancier effectue une prestation en vue d'une obligation future qui finalement ne se réalise pas (CHAPPUIS, Commentaire Romand, Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 19 ad art. 62 CO).

En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6; 127 III 519 consid. 2a). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1).

3.2 En l'espèce, le bail de sous-location ayant couru du 15 septembre 2018 au 30 juin 2019, les sous-loyers dus s'élevaient à 14'962 fr. 50 (charges comprises).

A teneur des pièces produites au dossier, l'appelant a effectué des virements d'un montant total de 12'120 fr., quand bien même les parties ne s'accordent pas sur les motifs de ces paiements. Il est toutefois admis que cette somme comprend six mois d'avance de loyer (9'450 fr.).

S'agissant du solde de 2'670 fr., le sous-locataire prétend en appel qu'il était destiné à la caisse du futur établissement. Celui-ci n'ayant pas pu être exploité, il l'aurait versé sans cause (art. 62 CO), de sorte qu'il devrait lui être remboursé. Or, selon les règles du fardeau de la preuve, il lui appartenait d'établir ces éléments, ce en quoi il a échoué. En effet, ses déclarations s'agissant des virements effectués sont contradictoires. Par ailleurs, le fait qu'il aurait versé un quelconque montant pour la future caisse de l'établissement est peu crédible et ne repose sur aucune preuve si ce n'est ses propres déclarations, lesquelles ont été contestées par l'intimé.

Par conséquent, il ne saurait être retenu que ce solde ait été versé à un autre titre que celui des sous-loyers dus et c'est en réalité le sous-locataire qui reste devoir au sous-bailleur un montant de 2'842 fr. 50 (14'962 fr. 50 - 12'120 fr.). Ce dernier

n'ayant toutefois pas pris de conclusions en ce sens, le jugement entrepris sera confirmé également sur ce point.

4. L'appelant fait enfin grief au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimé à l'indemniser pour la perte de ses biens.

4.1 A la fin du bail, le locataire peut enlever les installations mobiles qui lui appartiennent, et qui peuvent être facilement séparées des locaux : appareils de cuisine, moquette, meubles, rideaux, éclairage, raccordement téléphonique, accès internet, installation informatique, etc. (LACHAT, op. cit., p. 1071, ch. 5.2).

4.2 En l'espèce, l'appelant se plaint du fait que l'intimé ne lui aurait pas restitué un certain nombre d'objets entreposés dans l'arcade et soutient, de façon nouvelle et irrecevable, que ce dernier s'en serait en réalité débarrassé. En appel, il ne reprend dès lors plus ses conclusions en restitution mais maintient uniquement ses conclusions subsidiaires, sollicitant le paiement de la contre-valeur desdits objets qu'il chiffre à 2'450 fr.

Il ne fournit cependant aucun justificatif permettant d'établir cette valeur. Le bordereau de preuves accompagnant la demande comprend une pièce 4ter dénommée « *Justificatifs des biens acquis par A_____ (à produire)* ». De tels justificatifs n'ont toutefois jamais été produits, de sorte que l'appelant a échoué à établir la contre-valeur des objets dont il sollicite la restitution.

C'est donc à juste titre que le Tribunal a donné acte à l'intimé de son engagement à restituer à l'appelant un bain-marie et un tableau et débouté ce dernier de ses conclusions en paiement.

En définitive, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 avril 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/167/2023 rendu le 3 mars 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26179/2020.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.