REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26995/2017 **ACJC/1079/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre en matière des baux et loyers

DU LUNDI 30 AOÛT 2021

Entre

Madame A_____, p.a. Chalet B_____, _____ (VS), appelante, comparant par Me Serge FASEL, avocat, rue du XXXI-Décembre 47, 1207 Genève, en l'Etude duquel elle a fait élection de domicile,

et

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31.08.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/394/2020 du 19 juin 2020 notifié aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté la nullité partielle du contrat de sous-location conclu entre C_____ et A_____ (ch. 1 du dispositif), fixé à 900 fr. par mois, charges comprises, le sous-loyer des locaux meublés situés à l'entresol de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ à Genève (ch. 2), condamné A_____ à rembourser à C_____ le trop-perçu de loyer de 9'000 fr. (ch. 3) et la somme de 450 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 septembre 2017 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 21 août 2020, A_____ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à son annulation et au déboutement de C_____ de toutes ses conclusions.

Elle a produit des pièces nouvelles, à savoir une quittance de paiement du 17 septembre 2017 et diverses photographies du logement.

b. Dans sa réponse à l'appel du 25 septembre 2020, C_____ (ci-après : l'intimée) a conclu, sur appel principal, au déboutement de l'appelante. Sur appel joint, elle a conclu à l'annulation du jugement et à ce qu'il soit constaté que le local n'était pas une habitation et qu'aucun loyer n'était dû, à la condamnation de A_____ à lui verser la somme de 25'200 fr., plus intérêts moyens à 5% l'an dès le 1er décembre 2016, à la confirmation du jugement en tant qu'il condamnait A_____ à lui verser la somme de 450 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 30 septembre 2017 et au déboutement de celle-ci de toutes ses conclusions.

c. Dans sa réplique et réponse à l'appel joint du 3 novembre 2020, l'appelante a persisté dans ses précédents développements et conclusions s'agissant de l'appel principal. Sur appel joint, elle a conclu à son rejet et au déboutement de l'intimée.

Le 30 novembre 2020, l'intimée a répliqué et persisté dans ses précédentes conclusions.

Le 6 janvier 2021, l'appelante a dupliqué et persisté dans ses précédentes conclusions.

d. Le 7 janvier 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. La SI D_____ SA est propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, à Genève.

E_____ est actionnaire de la société et locataire de plusieurs biens dans l'immeuble, soit des chambres de service au 5ème étage qui étaient aménagées, les locaux litigieux à l'entresol, ainsi que son propre appartement au rez-de-chaussée.

b. Selon contrat daté du 10 janvier 2014, la SI D_____ SA a remis à bail à E_____ un local d'environ 46,5 m^2 à l'entresol.

Le bail était conclu pour une durée initiale d'une année, débutant le 1er février 2014 et s'achevant le 31 janvier 2015, puis s'est ensuite tacitement renouvelé d'année en année. Le loyer mensuel a été fixé à 1'300 fr., plus 80 fr. de provisions pour charges.

La régie chargée de la gérance de l'immeuble a confirmé, le 17 avril 2020, que tous les loyers dus par E_____ étaient à jour de paiement.

c. Par contrat de sous-location daté du 23 avril 2016, A_____, intervenant en qualité de signataire mandatée pour le compte de "E_____-A_____" a remis à bail à C_____, locataire, le local précité.

L'objet est désigné comme étant un studio meublé en entresol de deux pièces.

Le loyer a été fixé à 1'400 fr. par mois, charges comprises, et le bail était conclu pour une durée initiale de deux mois, du 1er avril 2016 au 31 mai 2016, renouvelable de mois en mois.

Aucun formulaire officiel de fixation du loyer initial n'a été remis à C_____ à la conclusion du bail.

d. Les 19 janvier, 24 et 28 mars, 24 et 29 avril, 25 et 27 juin, 17 septembre et 28 et 30 juillet 2017, A_____ et C_____ ont échangé des messages téléphoniques (SMS) et courriels portant sur la restitution du studio à la fin des mois de février, mai et juin 2017 et le paiement du loyer des mois de juillet et septembre 2017.

Une sortie a été fixée d'entente entre les parties le 28 septembre 2017; C_____ ne s'est pas présentée à l'état des lieux de sortie. Le studio a été récupéré le 30 septembre 2017 par A_____, qui a toujours disposé d'un jeu de clés.

e. Le 20 novembre 2017, C_____ a saisi la Commission de conciliation d'une requête en constatation de la nullité du contrat de bail, subsidiairement en annulation du contrat de bail, plus subsidiairement en fixation du loyer.

A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 18 avril 2018, l'autorisation de procéder a été délivrée à C_____, qui a saisi, le 17 mai 2018, le Tribunal des baux et loyers.

Elle a conclu, principalement, en dernier lieu, au prononcé de la nullité du contrat de bail, subsidiairement, à la nullité du loyer et à ce qu'il soit dit que le loyer était supprimé, à la condamnation de A_____ à lui verser la somme de 25'200 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2017 au titre des loyers perçus indûment (18 mois x 1'400 fr.) et à lui verser 450 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 septembre 2017 au titre du remboursement des frais de ménage qui lui avaient été réclamés à la fin du bail.

Elle a soutenu que le contrat de bail était nul, en tant qu'il portait sur un logement qui n'était pas conforme au sens de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), ce qui devait entraîner la restitution de la totalité des loyers perçus, le logement étant inhabitable. Subsidiairement, le contrat était nul s'agissant de la fixation du loyer, aucune formule officielle ne lui ayant été remise. Le local mis à disposition étant inhabitable, aucun loyer ne pouvait être réclamé.

f. Dans sa réponse du 29 juin 2018, A_____ a sollicité que la procédure soit limitée à la question de la légitimation passive. Sur le fond, elle a conclu au déboutement de C_____ de toutes ses conclusions.

g. Par jugement JTBL/1141/2018 rendu le 17 décembre 2018 limité à l'examen de légitimation passive, le Tribunal a retenu que A_____ était bien partie au contrat de sous-location et a admis sa légitimation passive dans la procédure. Le seul fait que le nom sur le bail soit celui de la mère de A_____ ne permettait pas de retenir que C_____ avait eu la volonté de contracter avec une autre personne que A_____.

h. Lors de l'audience du 12 novembre 2019, C_____ a indiqué que dans la pièce utilisée comme cuisine, il y avait un évier, un petit frigidaire, mais pas de cuisinière, une table et deux chaises; de la vaisselle était à disposition. Dans la seconde pièce à vivre servant de chambre, il y avait un lit, une table, deux vieilles chaises déchirées et une armoire encastrée; les meubles étaient très vieux; A_____ ne souhaitait pas se séparer de ses meubles; les locaux étaient équipés du Wifi.

A_____ a expliqué, de son côté, que les locaux étaient équipés de canapés, une armoire ancienne, une table et quelques chaises, une table et deux chaises pliantes à la cuisine et des ustensiles de cuisine. Il n'y avait ni four, ni cuisinière mais d'anciennes plaques chauffantes et un petit frigo, plusieurs canapés, mais aucun lit. La date de sortie avait été décidée avec la locataire, mais cette dernière ne s'était pas présentée. Le jour de la sortie, elle avait pu accéder au studio avec un jeu de clés qu'elle avait toujours détenu, la locataire étant absente; le ménage n'avait pas pu être fait. Elle avait établi la quittance de 450 fr. versée à la procédure : ce montant couvrait le nettoyage des housses de canapés, qui avaient dû être lavées à plusieurs reprises pour rattraper des taches, et des rideaux.

S'agissant du nettoyage des locaux, C_____ a indiqué avoir engagé une équipe pour faire le nettoyage ; cette dernière n'avait toutefois pas pu accéder au studio, le deuxième verrou équipant la porte ayant été fermé; ses affaires avaient été entreposées devant la porte, hormis une armoire F_____ [marque] et d'autres effets personnels. De son côté, A_____ a contesté qu'une équipe de nettoyage avait été engagée par la locataire dès lors que c'était elle qui gérait le ménage de sortie; le studio n'ayant pas été vidé, les affaires de la locataire avaient été mises dans le couloir et la laverie, et le studio fermé à clé; la locataire lui avait dit qu'elle laissait le mobilier à disposition. Son mobilier n'était pas neuf mais utile. La locataire lui avait indiqué, au début de la location, qu'elle avait besoin d'utiliser ce local pour entreposer ses affaires entre deux locations; elle avait finalement décidé d'y vivre. Souhaitant garder de local pour elle et sa mère, elle ne voulait pas que la locataire y reste longtemps, dès lors qu'il n'était pas adapté pour y vivre. Lorsque le contrat avait été établi, pour elle, c'était un dépôt.

Les parties se sont accordées sur le fait que le montant de la location de 1'400 fr. par mois avait été acquitté soit par des paiements en mains propres, soit par des virements à une ou deux reprises.

A l'issue de l'audience, A_____ a sollicité une inspection locale et C_____ l'audition de trois témoins pouvant déposer sur l'état des locaux.

i. Le 14 novembre 2019, le Tribunal a ordonné la production de l'état locatif de l'immeuble sis [no.] _____, rue 1_____ et une inspection locale.

A_____ a produit, le 13 décembre 2019, l'état locatif demandé : y figure, à l'entresol, un local d'une surface de 46,5 m2 loué à E_____ pour un loyer annuel net de 15'600 fr.

j. Lors d'une inspection locale effectuée le 21 février 2020, le Tribunal a constaté que l'accès au studio, situé à l'entresol, se faisait par l'escalier qui menait au sous-sol. En entrant, il y avait un petit hall d'entrée, puis sur la droite, une grande pièce, très sombre, avec deux fenêtres horizontales à environ 1m70 du sol qui donnaient sur deux places de parking couvertes d'un auvent n'offrant aucune visibilité; la peinture de la pièce principale était défraîchie et écaillée sur une grande surface du plafond. Une partie du plafond avait été colmatée après le départ de C_____. Le plancher était recouvert d'une moquette et grinçait beaucoup. Cette pièce accédait à un petit cabinet de toilette avec douche. La cuisine se situait à gauche de l'entrée; elle était équipée d'un petit réchaud portable avec deux plaques électriques; la peinture de la cuisine était défraîchie et l'évier vétuste; la pièce comportait deux fenêtres identiques à celles de la pièce à vivre; la vue d'une des deux fenêtres était obstruée par une voiture garée et la pièce était très sombre.

Diverses photographies ont été prises à cette occasion, annexées au procès-verbal du 21 février 2020.

k. Par ordonnance du 5 mai 2020, le Tribunal, estimant l'affaire en état d'être jugée, a clos l'administration des preuves et ordonné les plaidoiries finales écrites.

Dans ses écritures du 2 juin 2020, C_____, persistant dans ses précédentes conclusions, a relevé le caractère inhabitable du local, situé davantage en sous-sol qu'à l'entresol, ce qui devait conduire à admettre la nullité du contrat au sens de l'art. 20 CO; elle était ainsi en droit de réclamer le remboursement de l'intégralité des loyers payés; à tout le moins le loyer d'une cave-dépôt ne pouvait excéder le montant de 150 fr. par mois.

Quant à A_____, elle a persisté dans ses précédentes conclusions et rappelé que la locataire recherchait pour entreposer ses affaires temporairement un local dans lequel elle avait finalement choisi de vivre; le local se trouvant à l'entresol et non au sous-sol, le contrat ne contrevenait pas à la LCI et ne pouvait être frappé de nullité. Dût-il être nul qu'il reviendrait, en toute hypothèse, à C_____ d'acquitter une indemnité pour occupation illicite équivalente au montant du loyer principal.

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, la cause porte sur la fixation du loyer initial et au versement par l'appelante de 25'200 fr. à titre de loyers perçus en trop et de 450 fr. de remboursement de frais de nettoyage des locaux, soit une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 130, 131, 313 al. 1 CPC).

1.3 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).

1.4 La présente affaire est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4), dans la mesure où elle relève de la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO).

La maxime inquisitoire sociale ou simple (art. 247 al. 2 let. a CPC), que le Code des obligations imposait déjà en droit du bail et en droit du travail (anciens art. 274d al. 3 et 343 al. 4 CO), est applicable en l'espèce (ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4).

Le juge doit donc établir les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

2. L'appelante a produit des pièces nouvelles en appel.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit une quittance datée du 17 septembre 2017 signée par les parties (pièce 2), des photographies non datées du mobilier qui, à ses dires, équipait les locaux lors de son occupation par l'intimée (pièce 3), des photographies des lieux prises lors de l'inspection locale du 21 février 2020 (pièce 4) et divers clichés réalisés à l'occasion de la sortie de l'intimée le 28 septembre 2017 (pièce 5). Ces pièces auraient pu et dû être produites en première instance si l'appelante avait fait preuve de la diligence requise. L'appelante n'explique pas en quoi ces moyens de preuve n'auraient pu être produits devant le Tribunal déjà, ni ne soutient qu'ils répondraient à des moyens de preuves ou allégués de fait évoqués en dernière minute par l'intimée. Produites tardivement, ces pièces seront déclarées irrecevables.

3. L'appelante s'est fondée sur les pièces nouvellement produites en appel pour développer quatre griefs relatifs à des constatations inexactes des faits par le Tribunal. Ces pièces étant écartées des débats, faute d'avoir été produites à temps, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant ces griefs, qui se fondent sur des moyens de preuves irrecevables, ce qui suffit à les écarter.

4. Dans un premier grief, l'appelante se plaint d'une décision arbitraire du Tribunal en tant qu'il avait fixé un loyer plus bas que celui convenu entre les parties, sans

tenir compte de ce que la location était prévue pour un ou deux mois et avait été prolongée sur demande de l'intimée pour se terminer après dix-huit mois. Il en découlait que le loyer avait tacitement été accepté.

4.1.1 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 et a donc limité, par une interprétation téléologique réductive de 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).

4.1.2 Lorsque le bail a été conclu sans que soit utilisée la formule officielle, le locataire peut donc agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO).

Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en justice. Son action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où il a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO - l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas (ATF 130 III 504 consid. 6.2 p. 511 et les références) -, de sorte que tant que son action n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 3.2.3).

4.1.3 L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu qu'une exception au droit de répétition des art. 62 ss CO peut être admise, par exemple, lorsque le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit (ATF 113 II 187 consid. 1a p. 189, cité notamment dans les arrêts du Tribunal fédéral 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 consid. 3b et 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.1; cf. également ATF 138 III 401 consid. 2.3.2) ou encore lorsque le locataire a renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et a exécuté de son plein gré l'accord conclu (ATF 123 III 70 consid. 3c-d, cité notamment dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.134/2001 déjà cité, consid. 3b). En revanche, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 138 III 401 consid. 2.3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 3.2.4 et autres arrêts cités).

4.1.4 En cas de nullité partielle du bail reposant sur l'art. 270 al. 2 CO, le Tribunal fédéral considère que le juge appelé à fixer le loyer initial doit se fonder sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO (qui intègre la notion de rendement), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier, le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62 consid. 2b).

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). 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 p. 65; arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.3 et les réf. citées; ACJC/1779/2020 du 14 décembre 2020 consid. 2.2.1).

Lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4, publié in SJ 2013 I 49) ou sur son expérience (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5). Le juge cantonal dispose en effet d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 consid. 4.2 et 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2).

De jurisprudence constante, la Cour privilégie les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), 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, elle considère qu'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 compléter l'élément statistique résultant des baux plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 et arrêts cités ; ACJC/1354/2016 du 17 octobre 2016 consid. 4.3).

Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

4.2.1 En l'espèce, l'appelante ne saurait être suivie dans son grief d'arbitraire.

Tout d'abord, le Tribunal, dans un développement circonstancié que l'appelante ne remet d'ailleurs pas en cause, a expliqué de manière convaincante les raisons qui l'ont conduit à ne pas prendre comme référence le loyer principal, mais à se fonder sur les statistiques cantonales. Le Tribunal fédéral a déjà admis que, selon les circonstances, le sous-bailleur ne pouvait se prévaloir de l'identité des deux loyers pour s'opposer à la réduction du loyer initial (cf. ATF 124 III 62 consid. 2a).

Parmi ces circonstances particulières, le Tribunal a relevé que la location principale concernait un simple local et non un appartement, que les lieux étaient vétustes, sombres et que certaines de leurs configurations ne respectaient pas les prescriptions de droit public que le loyer principal apparaissait surfait par rapport au local loué et qu'il n'appartenait pas à la sous-locataire d'en pâtir. La Cour partage cette appréciation, que n'a d'ailleurs pas remise en cause l'appelante.

Ensuite, l'instruction n'a pas permis d'établir que la sous-location ne devait durer que deux mois, ni qu'une durée particulière n'avait été convenue entre les parties, ce qui s'est matérialisé par le renouvellement tacite du contrat. Les échanges de courriels et messages entre elles démontrent certes l'intention de l'appelante de s'enquérir de la date de départ de sa sous-locataire, mais surtout qu'elles se sont finalement mises d'accord sur une restitution des locaux à la fin du mois de septembre 2017, sans qu'un congé, de part ou d'autre, n'ait été nécessaire. La prolongation de l'occupation des locaux pendant dix-huit mois était donc consensuelle. Le fait que l'intimée ait payé le loyer pendant dix-huit mois sans protestation ne suffit pas à lui seul pour retenir que le loyer était tacitement accepté. En effet, il est de jurisprudence constante qu'un loyer fixé sans qu'il soit

fait usage de la formule officielle peut être contesté en tout temps, sauf en cas d'abus de droit. L'on ne discerne pas en quoi le Tribunal aurait rendu une décision arbitraire en fixant un loyer frappé de nullité en raison de l'absence d'usage du formulaire officiel, point qui n'est pas contesté par les parties; le Tribunal, en fixant un loyer au montant de 900 fr. par mois, charges comprises, reconnaissait ainsi implicitement que le loyer initial de 1'400 fr. n'était pas admis tacitement.

Infondé, ce grief dont donc être écarté.

4.2.2 Dans un second argument, l'appelante relève qu'elle avait remis le local en location à l'intimée pour que cette dernière puisse y entreposer ses affaires et du mobilier pendant la durée de son changement d'appartement et qu'il avait été indiqué à l'intimée que la location serait relativement courte. L'intimée avait par la suite décidé d'y habiter sans la consulter préalablement, sollicitant de prolonger le bail pendant dix-huit mois tout en acceptant le loyer de 1'400 fr. par mois, ce qu'avait accepté l'appelante par gentillesse. En admettant de fixer un loyer à un montant plus faible que le loyer convenu, le Tribunal avait cautionné un comportement clairement abusif de l'intimée.

L'appelante ne saurait toutefois être suivie dans son raisonnement.

Tout d'abord, les faits tels qu'allégués par l'appelante ont été contestés par l'intimée. Selon cette dernière, à teneur du contrat de sous-location, la location portait bien sur un appartement prévu pour deux personnes. Elle en déduit d'ailleurs, dans le cadre de son appel joint, que ce local loué comme un appartement devait être considéré comme un simple dépôt pour lequel aucun loyer ne pouvait être réclamé.

L'instruction du dossier, en raison des positions opposées des parties, ne permet donc pas de tenir pour établie la version des faits alléguée par l'appelante s'agissant des intentions de l'intimée, en particulier celle d'avoir pris à bail les locaux dès l'origine pour simplement y stocker du matériel et non y habiter.

Le fait que l'intimée ait pris la décision de soulever la nullité de la fixation du loyer initial et de réclamer le trop-perçu en découlant seulement après avoir restitué les locaux et après avoir réglé le loyer pendant dix-huit mois sans protester, ne suffit pas pour retenir un abus de droit. Il n'apparaît en outre pas que l'intimée aurait eu connaissance, dès la conclusion du bail, de l'existence d'un vice de forme pour décider d'en tirer profit ultérieurement ou qu'elle aurait expressément renoncé à la notification de la formule officielle. L'intimée a en outre agi avec diligence en saisissant la Commission de conciliation le 20 novembre 2017, soit moins de deux mois après la restitution des locaux. Le fait que le litige d'origine ayant conduit l'intimée à consulter l'ASLOCA n'aurait porté que sur le remboursement des frais de ménage, n'est en soi pas relevant, l'intimée n'ayant pas tardé à agir.

Le grief d'abus de droit sera donc écarté.

5. Dans un ultime grief, l'appelante estime que le Tribunal a erré en mettant à sa charge des frais de nettoyage du local initialement payés par l'intimée.

Elle se fonde sur ce point sur des photographies du logement prises le jour de la sortie des locaux le 28 septembre 2017. Toutefois, ces photographies, produites tardivement en appel, sont irrecevables et écartées des débats.

En outre, cette prétention peut d'emblée être écartée dès lors que ne figure au dossier aucun avis des défauts, ce qui décharge l'intimée de toute responsabilité.

En effet, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles (art. 267a al. 2 CO). L'avis des défauts doit être précis et détaillé ; des considérations générales telles que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2 et 4A_589/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.2).

En outre, le grief est insuffisamment motivé dès lors que l'appelante n'explique pas en quoi le Tribunal aurait fait une fausse application du droit en retenant, sans que cela ne soit contesté, que l'appelante avait empêché l'intimée de procéder elle-même au nettoyage des locaux et qu'elle avait ainsi elle-même créé le dommage réclamé. En outre, les frais facturés de 450 fr. ont été jugés exorbitants pour le nettoyage du studio et le lavage en machine de housses de canapés et de rideaux. L'argumentation développée par les premiers juges est convaincante et la Cour la fait sienne.

C'est à bon droit que le Tribunal a mis à charge de l'appelante le paiement de 450 fr. Le jugement sera également confirmé sur ce point.

6. Reste à déterminer si le Tribunal a violé les art. 270 et 269 CO en fixant le loyer initial à 900 fr. par mois, tel que soutenu par l'intimée à l'appui de son appel-joint.

A ce titre, l'intimée fait valoir que l'existence d'un contrat de sous-location n'est pas établie. Or, le bail principal conclu le 10 janvier 2014 entre la SI D_____ SA et E_____ a été produit par l'appelante, E_____ apparaissant en qualité de

locataire sur l'état locatif de l'immeuble établi par la régie. Le contrat liant les parties est donc bien un contrat de sous-location, comme retenu à juste titre par le Tribunal.

Le bail principal décrit les locaux litigieux comme étant un local d'environ 46,5 m^2 à l'entresol. L'intimée soutient que ce local ne constituait pas une habitation mais un simple dépôt, ce qui justifiait qu'aucun loyer ne puisse être réclamé. Elle relève à ce titre que local était à l'entresol, obscur et que les fenêtres donnaient sur des places de parking. Le Tribunal ne pouvait appliquer les loyers statistiques relatifs à des studios.

L'intimée ne saurait toutefois être suivie.

Le Tribunal a retenu que la location, à teneur du bail principal versé à la procédure, concernait bien un simple local et non un appartement, et qu'il n'y avait pas lieu de se baser sur le loyer principal pour fixer le montant du sous-loyer.

Il a tenu compte de la configuration de ce local, composé de deux pièces. N'est toutefois pas déterminante la dénomination des locaux utilisée dans le bail de sous-location pour fixer un loyer frappé de nullité. En effet, le nombre de pièces et la surface mise à disposition sont des éléments essentiels, en dehors de leur dénomination, en vue de fixer le loyer au moyen de statistiques.

A raison, les premiers juges se sont fondés sur les statistiques de l'OCSTAT concernant les loyers de logements non neufs à loyer libre de 2 pièces loués à de nouveaux locataires (T 05.04.2.02) dès lors qu'il n'est pas contesté par les parties que l'intimée a fait le choix de vivre dans le local litigieux.

Se référant à la jurisprudence de la Cour, le Tribunal a procédé à une pondération de cette statistique avec celle relative aux baux en cours pour des logements à loyer libre de 2 pièces dans le quartier des Eaux-Vives dans un immeuble construit avant 1919. En ajoutant, à ce loyer statistique pondéré, un montant forfaitaire de 67 fr. par mois pour un appartement de deux pièces, le Tribunal est arrivé à la fixation d'un loyer, charges comprises, de 988 fr. 55, en conformité de la pratique de la Cour en matière de fixation du loyer.

Ce loyer a ensuite été décoté, en équité, de près de 9% afin de tenir compte de l'état des locaux, particulièrement vétustes, sombres et dont les fenêtres ne respectaient pas les prescriptions de droit public pour un logement.

Ainsi, les éléments soulevés par l'intimée dans son appel joint ont bien été pris en considération par les premiers juges dans le cadre de la fixation, en équité, du loyer. L'intimée, alors même qu'elle connaissait la configuration des locaux et y a vécu durant dix-huit mois, ne saurait prétendre à la gratuité complète du loyer. En

outre, hormis le choix des statistiques appliquées, l'intimée n'expose aucun grief sur la méthode employée par les premiers juges pour fixer le loyer.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il fixe le loyer au montant de 900 fr. par mois, charges comprises.

L'appel joint sera donc rejeté.

7. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 recevables l'appel formé le 21 août 2020 par A_____ et l'appel joint formé le 25 septembre 2020 par C_____ contre le jugement JTBL/394/2020 rendu le 19 juin 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26995/2017.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

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 à 15'000 fr.