

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/30531/2005

ACJC/718/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 MAI 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 juillet 2015, comparant par Me Grégoire REY, avocat, rue Sénebier 20, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Thomas GOOSSENS, avocat, rue Jacques-Balmat 5, case postale 5839, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.05.2016.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/821/2015 du 6 juillet 2015, notifié le 13 juillet 2015 à A____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A____ à payer à B____ (ci-après : B____) la somme de 39'466 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2005 (chiffre 1 du dispositif), débouté A____ de ses conclusions découlant de la demande reconventionnelle du 30 mars 2015 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

b. Le Tribunal a considéré que A____ et B____ étaient liés par un bail de sous-location, selon lequel celui-là avait pris en sous-location les locaux, dont celle-ci était locataire à _____. A____ n'avait jamais valablement résilié le contrat, ni pour son terme, ni de manière anticipée, de sorte que le bail de sous-location n'avait pris fin que le 31 mars 2005, lorsque les locaux avaient pu être reloués. A____ était donc tenu au paiement du loyer jusqu'à cette date. Dans la mesure où il avait payé le loyer jusqu'en janvier 2004 seulement, il devait verser à B____ 39'466 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mars 2005.

Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a retenu que A____ n'avait pas prouvé l'existence d'un contrat de prêt entre B____ et lui-même. A____ n'était donc pas autorisé à exciper de compensation à hauteur de 37'881 fr.

B. a. Par acte du 14 septembre 2015, A____ appelle de ce jugement, dont il requiert l'annulation. Il conclut à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de l'action intentée par B____ le 14 janvier 2015 et au paiement par B____ de 37'881 fr. avec intérêts à 5% dès le 7 juillet 2003 (date moyenne entre le 15 décembre 2002 et le 31 janvier 2004), avec suite de frais et dépens. Préalablement, il conclut à la comparution personnelle des parties et à l'audition de trois témoins dont il avait requis l'audition en première instance.

Selon lui, le Tribunal aurait dû constater que, dans sa demande initiale du 28 février 2005, B____ avait abandonné sa prétention découlant de la prétendue sous-location. En particulier, cette question n'avait pas été tranchée par le jugement JTPI/6603/2013 du 7 mai 2013 et par l'arrêt ACJC/609/2014 du 23 mai 2014, dans la mesure où ni le Tribunal de première instance ni la Chambre civile de la Cour de justice n'avaient la compétence matérielle de statuer sur une affaire qui relevait de la juridiction des baux et loyers. Dès lors, les décisions précitées n'avaient pas acquis l'autorité de chose jugée sur cette question.

Subsidiairement, le Tribunal avait constaté les faits de manière inexacte, notamment en niant qu'il utilisait seulement une pièce des locaux litigieux et ce, à titre gratuit. Les premiers juges avaient violé l'art. 436 al. 1 aLPC en n'entendant pas les témoins dont il avait requis l'audition. Les premiers juges avaient

également violé les art. 1 et 18 CO en retenant l'existence d'un contrat de sous-location. En réalité, il n'avait jamais eu l'intention de payer les loyers relatifs aux locaux litigieux, mais avait octroyé un prêt commercial à B_____.

A l'appui de son appel, A_____ produit une pièce nouvelle, soit un jugement JTPI/9701/2015 rendu le 27 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13220/2014 l'opposant à B_____.

b. Par réponse du 16 octobre 2015, B_____ conclut au rejet de l'appel, à ce qu'il soit constaté que l'appel de A_____ est téméraire et/ou de mauvaise foi, à la condamnation de celui-ci aux frais judiciaires et dépens et à la communication de l'arrêt au greffe de l'assistance juridique.

A l'appui de sa réponse, elle conteste les griefs soulevés par A_____. Elle excipe de l'autorité de chose jugée que revêt l'arrêt ACJC/609/2014 du 23 mai 2014, dans lequel la Cour a déjà tranché par la négative la question de savoir si B_____ avait abandonné sa prétention relative au remboursement des loyers pour les locaux litigieux. Une sous-location avait bien été conclue entre A_____ et elle-même. Les montants versés par ce dernier à la régie l'avaient été à titre de paiement du loyer et ne constituaient pas des prêts commerciaux accordés à B_____.

c. Par réplique et duplique des 9 novembre 2015, respectivement 30 novembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ a produit deux pièces nouvelles, soit une requête adressée à l'Assistance juridique le 4 septembre 2015 et la décision de l'Assistance juridique rejetant ladite requête le 18 septembre 2015.

d. Par courrier du 1^{er} décembre 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il ressort du dossier soumis à la Cour les faits pertinents suivants :

a. La présente procédure s'inscrit dans le cadre d'un conflit judiciaire de grande ampleur, marqué par une multiplication de procédures tant civiles que pénales, opposant depuis 2004 A_____ à sa sœur C_____ et son frère D_____, et portant notamment sur leurs intérêts liés à la société B_____.

b. B_____, constituée en août 1981 par et au sein de la famille A_____, C_____ et D_____, est notamment vouée à la gestion d'immeubles et propriétaire de plusieurs immeubles locatifs.

c. La société a été successivement administrée par E_____ seul d'août 1981 à avril 1984, puis par A_____ seul jusqu'en novembre 1994, puis conjointement par ce dernier avec signature individuelle et C_____ avec signature collective à deux jusqu'en décembre 1995, puis par C_____ seule jusqu'en novembre 2004.

F_____ a été inscrit comme seul administrateur jusqu'en octobre 2005, remplacé par A_____, seul, jusqu'en janvier 2006, sur décision d'une assemblée générale extraordinaire tenue et présidée par le seul A_____. Suite à une action en annulation de cette décision d'assemblée générale, le Tribunal de première instance a ordonné le rétablissement du *statu quo* existant avant l'assemblée générale extraordinaire du 6 octobre 2005, F_____ figurant depuis lors comme seul administrateur de B_____.

d. Le 13 décembre 2002, G_____ et H_____, propriétaires, et B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de bureaux de 142 m² environ au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans et quinze jours, du 15 décembre 2002 au 31 décembre 2007, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, était initialement de 32'234 fr., puis a été augmenté à 32'316 fr. à partir du 1^{er} août 2004. Quant aux charges, elles étaient initialement de 1'440 fr. par année, puis ont été portées à 1'944 fr. par année à partir du 1^{er} janvier 2005.

e. Les parties s'opposent quant à l'utilisation qui a été faite des locaux précités, ainsi que quant à la raison pour laquelle A_____ a payé le loyer auprès de la régie jusqu'en janvier 2004.

A_____ soutient qu'il utilisait seulement une pièce des locaux précités et qu'il était convenu avec B_____ que cette utilisation était gratuite; les loyers qu'il payait directement en mains de la régie étaient un prêt commercial au bénéfice de B_____. Dans la mesure où il était parti vivre en Israël pendant l'année 2003, il n'avait plus eu besoin de ladite pièce. Il avait alors cessé, à fin janvier 2004, d'avancer en faveur de B_____ les loyers dus pour les locaux, lui laissant le soin de reprendre ce versement régulier dès février 2004, ce qu'elle avait fait.

B_____ soutient que, dès le début du bail, A_____ a utilisé l'ensemble des locaux précités pour son activité professionnelle et qu'il les a libérés en mars 2004, alors qu'il quittait la Suisse. Elle conteste que A_____ lui ait octroyé des prêts commerciaux en payant le loyer des locaux de _____.

f. Par courrier du 17 juin 2004, C_____, en sa qualité d'administratrice de B_____, a réclamé à A_____ le remboursement des loyers de février à juin 2004 pour les locaux de _____, soit un montant de 14'030 fr.

g. Les 5 et 12 août 2004, B_____ a fait paraître une annonce dans le _____ pour mettre en location immédiate les locaux de _____ pour un loyer de 2'813 fr., charges comprises.

h. Le 11 août 2004, B_____ a requis le séquestre des avoirs détenus par A_____ en Suisse à concurrence de 440'785 fr. 79.

Le séquestre a été exécuté le 11 août 2004 et le procès-verbal de séquestre notifié à A_____ le 19 août 2004.

Le 26 août 2004, B_____ a requis à l'encontre de A_____ une poursuite en validation de séquestre à laquelle ce dernier a fait opposition.

i. Le 28 février 2005, B_____ a initié à l'encontre de A_____ une action en validation de séquestre, demande en paiement et requête en mainlevée définitive d'opposition par devant le Tribunal de première instance. Elle a conclu au paiement par A_____ de 440'785 fr.79 à titre de dommages-intérêts, à la validation du séquestre et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ à la poursuite précitée.

A l'appui de sa demande, B_____ a notamment fait valoir qu'elle avait loué les locaux litigieux à titre fiduciaire pour le compte de A_____, lequel y avait établi son étude d'avocat, puis, après sa radiation du barreau, un cabinet de "praticien du droit". Après que A_____ avait quitté les locaux, elle avait cherché à les relouer, mais en vain. Elle estimait que A_____ était son débiteur pour le montant des loyers qu'elle avait dû prendre à sa charge depuis février 2004, soit un montant de 40'450 fr. jusqu'au 1^{er} mars 2005, plus 2'813 fr. par mois supplémentaire dès avril 2005.

Bien qu'au total, B_____ estimât que A_____ était son débiteur à hauteur de 1'142'603 fr. 37, elle a, pour des raisons d'opportunité, limité sa demande au montant figurant dans la requête en séquestre, soit 440'785 fr. 79. Dans ce montant, ne figuraient notamment pas les loyers payés par B_____ pour le compte de A_____. B_____ s'est toutefois réservée le droit d'amplifier ses conclusions ultérieurement.

i.a Par mémoire du 10 février 2006, B_____ a amplifié ses conclusions et a notamment réclamé le paiement par A_____ de 39'466 fr. plus intérêts à 5% dès le 28 février 2005. Ce montant, qui correspond aux loyers que B_____ a payés pour les locaux de _____ entre février 2004 et mars 2005 - époque pour laquelle elle a pu mettre un terme au contrat - se décompose comme suit : (le loyer 2'686 fr. + les charges 120 fr.) x 6 mois de février à juillet 2004 + (le loyer 2'693 fr. + les charges 120 fr.) x 5 mois d'août à décembre 2004 + (le loyer 2'693 fr. + les charges 162 fr.) x 3 mois de janvier à mars 2005.

i.b Durant la procédure pendante par-devant le Tribunal de première instance, A_____ a conclu à l'irrecevabilité du chef de conclusion précité. Il alléguait avoir payé l'intégralité du loyer des locaux litigieux jusqu'à son départ, époque à laquelle sa sœur avait fait vider les locaux de tous ses documents.

Dans ses conclusions après enquêtes, A_____ a invoqué, en compensation des montants réclamés, une créance en paiement pour l'activité qu'il disait avoir déployée au profit de B_____, à savoir un salaire de 6'820 fr. 76 net par mois, pendant huit ans, soit au total 654'792 fr. 96, sous déduction de trois mois versés représentant 20'462 fr. 28.

i.c Par jugement JTPI/6603/2013 du 7 mai 2013, le Tribunal de première instance a estimé recevable l'amplification de la demande tendant notamment à la condamnation de A_____ à verser la somme de 39'466 fr. plus intérêts à 5% dès le 28 février 2005. Il a considéré que cette conclusion procédait du même complexe de faits que les conclusions initiales et était intervenue avant l'ouverture des enquêtes. Par ailleurs, contrairement à ce que soutenait A_____, il n'y avait pas eu désistement d'action pour les prétentions qui n'avaient pas été reprises dans les conclusions de l'assignation.

Le Tribunal a nié l'existence d'un contrat de fiducie et débouté B_____ de la prétention précitée.

i.d Tant B_____ que A_____ ont fait appel du jugement précité.

B_____ a notamment fait valoir que les locaux sis à _____ avaient fait l'objet d'un contrat de bail et non de fiducie entre les parties. A_____ n'ayant pas résilié ce bail, il était redevable des loyers pour un montant de 39'466 fr.

A_____ a contesté devoir certaines créances, ne niant pas l'existence des autres, dont celle de 39'466 fr. précitée, excipant uniquement de compensation avec sa créance en salaire de 654'792 fr. 96.

i.e Par arrêt ACJC/609/2014 du 23 mai 2014, la Chambre civile de la Cour de justice a confirmé le jugement du Tribunal de première instance en tant qu'il estimait recevable l'amplification de la demande relative à la condamnation de A_____ à verser la somme de 39'466 fr. plus intérêts à 5% dès le 28 février 2005, retenant que, contrairement aux affirmations de ce dernier, aucun désistement d'action ne pouvait être déduit du fait que B_____ avait limité, dans un premier temps, ses conclusions aux montants visés par le séquestre, dans la mesure où elle s'était expressément réservée, dans ces mêmes écritures, le droit d'amplifier ses conclusions.

La Chambre civile a retenu que les locaux avaient été utilisés par A_____ et que celui-ci s'était acquitté du loyer jusqu'en janvier 2004. Dans la mesure où B_____ avait mis à disposition l'usage des locaux moyennant le paiement d'un loyer, les éléments constitutifs d'un contrat de bail étaient réalisés, de sorte que les juridictions ordinaires étaient incompétentes pour trancher les conclusions liées au bail de _____.

La Chambre civile a ainsi déclaré les conclusions précitées irrecevables et a transmis la cause d'office à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers pour raison de compétence conformément à l'art. 448 aLPC.

i.f Par arrêt du 14 octobre 2014, le Tribunal fédéral a rejeté le recours intenté par A____, qui n'avait pas recouru contre les chiffres du dispositif relatifs au montant de 39'466 fr. précité.

i.g Le 24 octobre 2014, la cause a été transmise à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

j. Déclarée non conciliée le 15 décembre 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal. Par mémoire du 14 janvier 2015, B____ a conclu au paiement par A____ de 39'466 fr. plus intérêts à 5% dès le 28 février 2005, avec suite de dépens.

Elle a allégué avoir loué les locaux litigieux afin de permettre à A____ de disposer de locaux professionnels, ce qui lui était devenu difficile du fait des difficultés professionnelles qu'il traversait. A____ considérait, à tort, que les locaux litigieux étaient les siens. La sous-location convenue avec celui-ci n'avait pas fait l'objet d'un contrat écrit. A____ avait payé les loyers jusqu'en janvier 2004 puis avait cessé de les payer et avait quitté les locaux en mars 2004. B____ avait dû supporter la charge locative due par son sous-locataire jusqu'en mars 2005, date à laquelle elle avait pu remettre les locaux.

k. Lors de l'audience du 2 mars 2015, le Tribunal a entendu les parties.

L'administrateur de B____, F____, a déclaré que A____ n'avait jamais restitué les clés des locaux. Ceux-ci étaient restés vides jusqu'à leur relocation en avril 2005, qui s'était faite grâce à la régie I____, laquelle s'était mise en quête d'un nouveau locataire dès avril 2004, suite au départ de A____ en mars 2004. A____ avait occupé l'intégralité des locaux. Celui-ci avait effectué un mélange des genres entre ses activités et celles de B____, ce qui lui avait causé des problèmes judiciaires. Il avait incité B____ à louer les locaux litigieux pour lui en laisser la disposition. Il avait dans un coin certains classeurs de B____ et sa sœur, en tant qu'administratrice, venait une fois par mois environ. Mais pour le reste, il utilisait les locaux pour son activité d'avocat et trois secrétaires travaillaient pour lui. Il était possible que celles-ci aient été illicitement rémunérées par B____. Administrateur de B____ depuis novembre 2004, F____ a précisé que ses propos sur les mois précédant son entrée en fonction se basaient sur les récits qu'il avait eus de C____, la précédente administratrice.

A____ a contesté sa qualité de sous-locataire. Il a admis n'avoir jamais restitué le jeu de clés en sa possession. Il n'occupait qu'une seule pièce des locaux sur les cinq. Depuis 2003, il avait été domicilié en Israël, si bien qu'il était impossible de

soutenir qu'il occupait en 2003 et 2004 des locaux en Suisse. Sa sœur, administratrice de B_____, n'avait fait aucun effort pour relouer les locaux alors qu'elle était en mesure de le faire.

l. Par réponse et demande reconventionnelle du 30 mars 2015, A_____ a conclu, sur demande principale, à l'irrecevabilité de la demande formée le 14 janvier 2015 par B_____ et, subsidiairement, à son rejet, avec suite de frais et dépens.

Sur demande reconventionnelle, il a conclu au paiement par B_____ de 37'881 fr. avec intérêts à 5% dès le 7 juillet 2003 (date moyenne entre le 15 décembre 2002 et le 31 janvier 2004), avec suite de frais et dépens.

En substance, A_____ a allégué que la demande principale était irrecevable, dans la mesure où B_____ avait renoncé à sa conclusion tendant au versement de la somme de 40'540 fr. plus 2'813 fr. par mois supplémentaire dès avril 2005, dans sa demande initiale formée le 28 février 2005.

En outre, à réception des clés des locaux litigieux, l'administratrice de B_____, soit C_____, et les deux employées de B_____, J_____ et K_____, s'étaient immédiatement installées dans les locaux de _____ pour y exercer l'activité commerciale de la société. Une pièce avait toutefois été mise à sa disposition, à bien plaisir, afin de lui permettre d'exercer son activité de conseil juridique, aucun contrat de sous-location n'ayant toutefois été conclu. Il employait à temps partiel une secrétaire au sein des locaux concernés, L_____. L'usage à titre gratuit de cette pièce s'expliquait par le fait que A_____ avait été radié du Barreau en _____ et qu'aucun propriétaire ne souhaitait lui louer un local commercial. En tant qu'actionnaire unique de B_____, il avait tout intérêt au bon fonctionnement de la société dans ses nouveaux locaux. Par inadvertance et compte tenu de son domicile en Israël, il avait omis de restituer son jeu de clés à B_____. Par la suite, cette dernière avait continué d'exercer son activité commerciale dans les locaux de _____.

Il s'était acquitté personnellement, sous forme de prêts commerciaux en faveur de B_____, des loyers, charges comprises, dus par cette dernière dès le 15 décembre 2002, directement auprès de la régie. Il avait ainsi avancé un montant de 37'881 fr., soit 13.5 x (2'686 fr. + 120 fr.), dans un cadre commercial. B_____ ne lui ayant jamais remboursé ce prêt, il avait adressé à celle-ci une première réclamation écrite le 26 mars 2015.

m. Par réponse sur demande reconventionnelle du 8 mai 2015, B_____ a conclu au rejet de la demande reconventionnelle, avec suite de dépens. Sur demande principale, elle a persisté dans ses conclusions.

Elle a contesté avoir exercé ses activités commerciales dans les locaux de _____; seul A_____ y avait exercé une activité commerciale. J_____ et K_____ n'avaient

jamais été employées de B_____. A_____ ne lui avait pas octroyé de prêts commerciaux en payant le loyer des locaux de _____. Sa santé financière était bonne, en particulier en 2003 et 2004, de sorte qu'elle aurait été en mesure d'assurer le paiement du loyer des locaux de _____, si elle avait souhaité les occuper. De son côté, A_____ faisait l'objet de nombreuses poursuites à la même époque.

n. Lors de l'audience du 27 mai 2015, les parties ont plaidé.

A_____ a sollicité un second échange d'écritures, ainsi que l'audition de L_____, J_____ et K_____. B_____ s'en est rapportée à justice quant au second échange d'écriture, précisant que celui-ci devrait être limité aux points pertinents. Elle a également déposé une liste de témoins.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

D. Il ressort encore du dossier soumis à la Cour les éléments pertinents suivants :

a. Selon un procès-verbal d'audience du 24 novembre 2005 devant le juge d'instruction, A_____ a qualifié les locaux litigieux comme étant les siens ("*mes bureaux de _____*").

Il en a fait de même dans une demande de mise en liberté immédiate déposée le 10 novembre 2005 par devant la Chambre d'accusation.

Dans un courriel du 8 mars 2004 envoyé à l'adresse _____@_____.ch, A_____ a parlé de "*locaux, pourtant mis entièrement à [sa] disposition, et dont le loyer était jusqu'alors exclusivement réglé par [ses] soins*".

b. Lors de l'audience du 1^{er} novembre 2012 du Tribunal de première instance, A_____ s'est exprimé comme suit : "*Concernant la conclusion n° 6 (Frs 40'540.-) : le bail a été signé par ma sœur. J'ai payé jusqu'en 2003 puis ma sœur a vidé les locaux de tous mes documents et j'ai dès lors cessé de payer les loyers. Je ne sais pas à quoi ont été utilisés les locaux par la suite. Avant 2003, il y avait une secrétaire comptable qui faisait la comptabilité de B_____ dans ces locaux. Elle a été employée exclusivement à ça et c'est moi qui la payais. Les Frs 2'813.- concernent la copieuse prise en leasing par B_____ et le contrat signé par ma sœur. J'ai payé l'intégralité jusqu'en 2003. Il s'agit du solde après que j'ai arrêté de payer. Le contrat prévoyait que la photocopieuse était acquise à la société à la fin.*"

[...] *Concernant l'amplification du 8 février : [...] la conclusion Frs 39'466.- est la même que la conclusion n° 6, il s'agit des loyers payés par B_____.*"

c. A_____ faisait l'objet de poursuites à hauteur de 13'634 fr. 45 au 21 novembre 2002 et de 107'781 fr. 90 au 11 février 2004.

d. Selon la FOOSC du ____ 2003, M____, société active dans la gestion de fortune et de patrimoine, avait une nouvelle adresse, soit "____, c/A____, avocat".

Dans un courrier du 8 avril 2003 adressé à la régie gérant les locaux sis ____, A____, signant pour le compte de B____, en tant qu'avocat, a indiqué ce qui suit : "[...] nous préférons garder les places de parking extérieures N° 4 et 5 le plus longtemps possible, en raison de son accessibilité très pratique pour nos clients."

Selon un courrier de A____ du 9 février 2004, l'en-tête utilisé par ce dernier était "A____ *CONSEILLER JURIDIQUE INDEPENDANT*" et l'adresse était ____.

e. Par jugements JTPI/8124/2006 du 2 mars 2006 - confirmé par arrêt ACJC/924/2007 de la Cour de justice du 17 juillet 2007 - et JTPI/6358/2008 du 8 mai 2008, le Tribunal de première instance a constaté que les actionnaires de B____ étaient C____ (182 actions), D____ (183 actions), A____ (183 actions), F____ (1 action) et D____, C____ et A____ (1 action en indivision). Dès l'origine de B____, ses ayant-droits économiques et propriétaires avaient été, à raison d'un tiers chacun, A____, sa sœur et son frère.

f. Selon les déclarations de salaire de janvier 2002 à décembre 2004 envoyés par B____ à la Caisse interprofessionnelle AVS de la Fédération des Entreprises romandes et un courrier de l'Administration fiscale cantonale du 13 octobre 2003, B____ n'a pas eu d'employés entre 2002 et 2004.

g. Selon le bilan de B____ pour la période fiscale 2004, transmis à l'AFC par courrier du 31 janvier 2006, B____ n'a eu pour activité que la gestion d'un immeuble locatif, d'une arcade, de deux villas et d'un appartement, ainsi qu'un financement de projet de promotion immobilière. La gestion de l'immeuble locatif était assurée depuis le 1^{er} novembre 2001 par l'agence immobilière N____.

h. La comptabilité de B____ a été assurée par O____, puis par l'Etude P____ dès le 1^{er} décembre 2003.

i. En 2003, suite à un contrôle fiscal, B____ a enregistré dans son compte de pertes et profits un montant de 207'860 fr. à cause d'une reprise fiscale pour les exercices antérieurs et a provisionné dans ses passifs un montant de 210'620 fr. pour les litiges en cours. L'exercice s'est soldé par une perte après impôts de 215'116 fr. 97.

En 2004, le montant de la reprise fiscale s'élevait à 209'465 fr. 60 et le montant de la provision pour les litiges en cours restait inchangée. L'exercice s'est soldé par un bénéfice après impôts de 10'050 fr. 13.

EN DROIT

1. **1.1** Selon l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente procédure d'appel est régie par le nouveau droit de procédure.

En revanche, dès lors que la demande de l'intimée a été déposée avant cette date, la procédure de première instance a été soumise au droit en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (art. 404 al. 1 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1; 4A_668/2011 du 11 novembre 2011 consid. 5), soit notamment à la loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC). En effet, dans le cadre de son action en validation du séquestre introduite contre l'appelant le 28 février 2005, l'intimée a fait valoir ses prétentions en lien avec les locaux sis _____ par le biais de ses conclusions additionnelles du 10 février 2006. Par la suite, la Chambre civile de la Cour de justice a décliné sa compétence pour statuer sur les prétentions précitées par arrêt du 23 mai 2014 - arrêt confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 14 octobre 2014 - et a transmis la cause d'office à la Commission de conciliation des baux et loyers en application de l'art. 448 aLPC. Finalement, l'intimée a réintroduit son action devant le Tribunal des baux et loyers par mémoire du 14 janvier 2015. En application de l'art. 448 aLPC, la présente action est réputée avoir été introduite le 10 février 2006.

1.2 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Respectant les formes et délais légaux (art. 311 al. 1, art. 145 al. 1 lit. b et art. 142 al. 3 CPC), le présent appel est recevable au vu de la valeur litigieuse de la demande principale de 39'466 fr.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC), ainsi que la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), dans la mesure où la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. et que la présente affaire ne constitue pas un des cas visés par l'art. 243 al. 2 CPC (art. 247 al. 2 CPC *a contrario*).

2. Dans la mesure où l'appelant conteste avoir été lié à l'intimée par un contrat de sous-location, il convient d'examiner la compétence de la juridiction des baux et loyers pour trancher le présent litige.

2.1 Le tribunal examine d'office s'il est compétent à raison de la matière (art. 59 al. 1 et al. 2 let. b *cum* art. 60 CPC).

La compétence à raison de la matière est régie par les règles de procédure cantonale (cf. art. 404 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2011 du 24 février 2012 consid. 2). Tant l'art. 56M aLOJ que l'art. 89 al. 1 lit. a LOJ attribuent à la juridiction des baux et loyers la compétence pour statuer sur les litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO).

2.2 En l'espèce, pour les raisons exposées ci-dessous (cf. *infra* consid. 6.2), les prétentions que l'intimée fait valoir dans la présente procédure découlent d'un contrat de sous-location portant sur des locaux commerciaux sis à Genève.

Partant, la juridiction des baux et loyers est compétente à raison de la matière pour connaître du présent litige.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé le principe de l'autorité de chose jugée et ceux applicables en matière de désistement d'action en considérant que les prétentions de l'intimée étaient recevables.

3.1 L'ancienne loi de procédure civile genevoise ne donne aucune indication sur la manière dont une demande peut être retirée. A cet égard, il y a lieu de distinguer le simple retrait de l'instance et celui de l'action elle-même. Dans le premier cas, le demandeur ne renonce qu'à la procédure qu'il a introduite, alors que dans le second c'est à son droit d'action lui-même que s'étend sa renonciation. Le défendeur ne pouvant être exposé contre son gré à se voir actionner à nouveau pour la même prétention, le simple retrait d'instance (ou désistement d'instance) n'est donc possible qu'avec son accord (SJ 1961 p. 89). Il prend effet lorsque l'accord est conclu entre les parties, le juge se contentant d'en prendre acte. En se désistant de son droit d'action, le demandeur abandonne par contre définitivement sa prétention envers le défendeur, si bien que l'accord de ce dernier n'est pas nécessaire (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire LPC, vol. I, n. 3 ad art. 72 aLPC).

Les (dernières) conclusions ne peuvent diverger de celles prises auparavant, durant l'instruction dite préalable. En principe, le débat est donc limité aux conclusions au fond qui figurent déjà dans l'assignation et qui, sauf faits nouveaux, doivent être reprises sans modification au moment de la plaidoirie. Il s'ensuit que toute demande additionnelle doit être formulée, en principe, avant l'ouverture des enquêtes, sous peine d'irrecevabilité (art. 133 al. 1 aLPC; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 5 aLPC).

3.2 En l'espèce, l'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que l'intimée aurait expressément renoncé, dans sa demande initiale du 28 février 2005, à sa conclusion tendant au remboursement des loyers relatifs aux locaux sis _____.

L'arrêt ACJC/609/2014 du 23 mai 2014 a déjà tranché cette question et revêt ainsi l'autorité de chose jugée. Même si cela n'était pas le cas, la Cour de céans fait

sienne l'argumentation suivie par la Chambre civile dans l'arrêt précité. En effet, dans le mémoire introductif du 28 février 2005, l'intimée s'est expressément réservée le droit d'amplifier ses conclusions ultérieurement. Dans son mémoire du 10 février 2006, l'intimée a conclu au paiement par l'appelant des loyers payés par l'intimée pour les locaux litigieux entre février 2004 et mars 2005 (39'466 fr.). Dans la mesure où cette conclusion a été prise avant l'ouverture des enquêtes, l'intimée n'a pas renoncé à la prétention qui fait l'objet du litige.

Partant, les conclusions de l'intimée sont recevables et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 4. 4.1** 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 diligence (let. b).

4.2 En l'espèce, l'appelant produit en appel un jugement JTPI/9701/2015 du 27 août 2015, une requête adressée à l'Assistance juridique le 4 septembre 2015, ainsi qu'une décision de l'Assistance juridique rejetant ladite requête le 18 septembre 2015. Postérieures au jugement querellé, ces pièces sont recevables, quoique non pertinentes pour l'issue du litige.

- 5.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé l'art. 436 al. 1 aLPC en ne procédant pas à l'audition de trois témoins.

5.1 Le juge apprécie librement les preuves selon son intime conviction (art. 157 CPC). La constatation inexacte des faits mentionnée à l'art. 310 let. b CPC habilite la juridiction d'appel à revoir librement les faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; TAPPY, Les voies de droit du nouveau CPC, in JdT 2010 III 135 et 137; JEANDIN, in CPC commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC. L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC).

5.1.1 Selon l'ancienne procédure civile genevoise, si le tribunal estime nécessaire de procéder à l'audition de témoins, il désigne les personnes qu'il veut entendre et invite les parties à déposer une liste des témoins dont elles sollicitent l'audition (art. 436 al. 1 aLPC). Sauf appréciation anticipée des preuves (art. 196 aLPC), le tribunal ne peut refuser une audition sollicitée en temps utile et selon les formes requises (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire LPC, vol. III, n. 1 ad art. 436 aLPC).

En règle générale, l'appréciation des preuves n'intervient qu'à l'épuisement des moyens disponibles pour découvrir la vérité. Il est toutefois admis que le juge procède à une appréciation anticipée et refuse d'administrer une preuve s'il est convaincu que le moyen proposé, à supposer même qu'il aboutisse, ne serait pas

de nature à influencer le résultat des mesures probatoires. Bien que connue, cette faculté doit être utilisée avec prudence et réserve (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire LPC, vol. II, n. 3 ad art. 196 aLPC).

5.1.2 L'autorité de chose jugée matérielle a notamment un effet positif en ce sens qu'elle lie le tribunal saisi d'un procès ultérieur à tout ce qui a été établi dans le dispositif du jugement antérieur (effet dit préjudiciel ou obligatoire) (ATF 139 III 126 consid. 3.1).

5.2 En l'espèce, la thèse de l'appelant, selon laquelle il aurait été l'actionnaire unique de l'intimée, est dénuée de pertinence pour l'issue du litige et, de surcroît, se heurte à l'autorité de la chose jugée. En effet, les jugements JTPI/8124/2006 du 2 mars 2006 et JTPI/6358/2008 du 8 mai 2008 ont déjà tranché cette question et constaté que dès l'origine de la société intimée, ses ayant-droits économiques et propriétaires avaient été, à raison d'un tiers chacun, l'appelant, sa sœur et son frère.

5.2.1 L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il avait utilisé l'ensemble des locaux litigieux pour son activité professionnelle et qu'il s'était acquitté du loyer jusqu'au mois de janvier 2004.

Contrairement à ce que prétend l'appelant, le Tribunal ne s'est pas seulement basé sur le jugement JTPI/6603/2013 du 7 mai 2013 et sur l'arrêt ACJC/609/2014 du 23 mai 2014 pour parvenir à ce constat. En effet, il a également pris en considération le fait que dans le cadre d'une procédure pénale en 2005, l'appelant avait parlé des locaux litigieux comme des siens ("*mes bureaux*"). Par ailleurs, dans un courriel du 8 mars 2004, l'appelant avait affirmé que ceux-ci avaient été mis "*entièrement à [sa] disposition*" et qu'il en réglait seul le loyer.

Sur les éléments précités, l'appelant ne donne aucune explication crédible. Le fait que dans sa demande du 14 janvier 2015, l'intimée ait allégué qu'à l'époque des faits topiques, l'appelant considérait, à tort, que les locaux litigieux étaient les siens, ne lui est d'aucun secours. Par ailleurs, le fait que l'administratrice de l'intimée d'alors ait possédé une clé des locaux n'a rien d'extraordinaire, dans la mesure où l'intimée était la locataire principale desdits locaux.

Ensuite, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, pendant les dix années qu'ont duré les procédures, civiles et pénales, opposant l'intimée à l'appelant, celui-ci n'a jamais soutenu qu'il utilisait seulement une pièce des locaux litigieux à titre gratuit ni que le paiement des loyers qu'il effectuait en main de la régie aurait constitué un prêt en faveur de l'intimée. Ce n'est que devant le Tribunal que l'appelant a, pour la première fois, formulé de telles allégations. A l'inverse, l'intimée a toujours soutenu que seul l'appelant avait utilisé les locaux litigieux et que celui-ci payait le loyer. Le fait que l'intimée ait initialement usé d'une autre qualification juridique, en l'occurrence un contrat de fiducie, n'y change rien.

5.2.2 L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il utilisait les locaux litigieux pour son "étude d'avocat".

Ce grief est infondé, puisqu'il ressort de la procédure que l'appelant a continué à exercer une activité de conseiller juridique indépendant jusqu'en février 2004, époque à laquelle ses courriers mentionnaient encore l'adresse des bureaux litigieux.

5.2.3 L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que la santé financière de l'intimée était bonne en 2003 et 2004 et qu'elle aurait été en mesure d'assumer le paiement du loyer des locaux litigieux.

Certes, entre 2002 et 2004, l'intimée a été soumise à un contrôle fiscal, qui l'a conduite à payer des arriérés d'impôts conséquents. Toutefois, au vu de la situation financière de l'intimée à cette époque, le redressement fiscal qu'elle a subi n'a pas suffisamment obéré ses ressources financières pour conclure qu'elle n'aurait pas été en mesure d'assumer le paiement du loyer des locaux, si celui-ci lui incombait.

5.2.4 Finalement, l'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir entendu les trois personnes qui travaillaient dans les locaux litigieux afin d'établir la réalité de l'occupation effective de ceux-ci. Il sollicite à nouveau ces auditions devant la Cour.

Par ces témoignages, l'appelant cherche à démontrer que l'intimée aurait exercé tout ou partie de ses activités dans les bureaux litigieux.

Or, la thèse de l'appelant est contredite par les pièces de la procédure. En effet, à l'époque où l'appelant a occupé les locaux litigieux, l'intimée ne déclarait aucun employé aux autorités fiscales ou aux assurances sociales. De plus, sa comptabilité était effectuée par des tiers externes et elle faisait gérer l'un de ses immeubles par une régie immobilière. Sur ces éléments, l'appelant n'a pas donné la moindre explication. En particulier, l'appelant n'a même pas allégué quelles activités les secrétaires en question auraient effectuées pour le compte de l'intimée dans les locaux litigieux.

En réalité, seul l'appelant avait un intérêt à occuper ces locaux et y exercer une activité professionnelle. En effet, il admet lui-même avoir eu des difficultés à prendre en location des bureaux à la suite de sa radiation du Barreau en _____ et que c'est grâce à l'intimée qu'il a pu occuper lesdits bureaux. De plus, il ressort de la procédure que l'appelant a continué à exercer une activité de conseiller juridique indépendant jusqu'en février 2004 dans lesdits locaux.

Partant, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les faits pertinents pour la solution du litige étaient suffisamment établis par les pièces produites et les

déclarations des parties. Dès lors, l'audition de témoins ne conduirait pas à une appréciation différente des preuves déjà administrées. Il en va de même pour l'audition des parties requise par l'appelant.

Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal n'a pas constaté les faits de manière inexacte et a correctement appliqué l'art. 436 al. 1 aLPC. La Cour ne procédera dès lors pas non plus aux auditions sollicitées et les conclusions de l'appelant en ce sens seront rejetées

6. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 1 et 18 CO en retenant qu'il avait pris en sous-location les locaux litigieux et en ne retenant pas que le loyer qu'il versait à la régie était un prêt commercial en faveur de l'intimée.

6.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

Avec le consentement du bailleur, le locataire peut sous-louer tout ou partie de l'objet loué (art. 262 al. 1 CO). Le consentement du bailleur ne constitue pas une condition de la validité de la sous-location (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 573).

6.1.1 Pour déterminer si les manifestations de volonté des parties sont concordantes, le juge doit s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, laquelle s'établit empiriquement, sur la base d'indices, parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, telles que le comportement des intéressés, la teneur de leurs déclarations de volonté, les projets de contrat, la correspondance échangée, etc. (art. 1 et 18 CO; ATF 129 III 675 consid. 2.3 = JdT 2004 I 66; arrêts du Tribunal fédéral 4A_436/2012 du 3 décembre 2012 consid. 3.1 et 4A_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2; MORIN, CR CO I, 2^{ème} éd., 2012, n. 93 à 95 ad art. 1 CO).

6.2 En l'espèce, il est constant que l'intimée a été la locataire des locaux litigieux entre décembre 2002 et mars 2005 et que l'appelant a payé les loyers entre décembre 2002 et janvier 2004 directement en mains de la régie.

Il est établi que l'intimée n'avait pas besoin des locaux pour exercer ses activités. De plus, l'intimée n'a pris les locaux litigieux en location que pour aider l'appelant qui ne parvenait pas à trouver de bureaux à cause des difficultés financières et professionnelles auxquelles il faisait face en 2002. Dès le début du bail, l'appelant a ainsi occupé les locaux litigieux dans le but d'exercer son activité professionnelle de conseiller juridique indépendant.

L'allégation de l'appelant, selon laquelle le paiement des loyers constituait des prêts commerciaux pour le compte de l'intimée, doit être écartée. Comme l'a

retenu le Tribunal, le fait que l'appelant ait attendu le 26 mars 2015 pour réclamer pour la première fois le remboursement de ces prétendus prêts tend à démontrer le caractère dilatoire de l'argumentation de l'appelant, celui-ci n'expliquant d'ailleurs pas pour quelle raison il aurait attendu aussi longtemps. De plus, ces prétendus prêts sont d'autant moins crédibles que l'appelant avait des poursuites pour plus de 100'000 fr. au début de l'année 2004 et que l'intimée aurait été en mesure de payer le loyer des locaux litigieux.

Dans ce contexte, la date exacte à laquelle l'appelant a quitté la Suisse pour Israël est dénuée de pertinence. Il en va de même du fait que l'appelant n'était pas l'actionnaire unique de l'intimée.

Compte tenu de ce qui précède, la réelle et commune intention des parties était que l'intimée mette à disposition de l'appelant les locaux dont elle était locataire principale et que ce dernier s'acquitte du paiement du loyer.

Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu l'existence d'un contrat de sous-location entre l'appelant et l'intimée, étant rappelé que le consentement du bailleur principal n'a aucune incidence sur la validité de l'accord précité. Ce contrat de sous-location était soumis aux mêmes conditions que le contrat de bail principal. Par voie de conséquence, c'est à juste titre que le Tribunal a débouté l'appelant de sa prétention tendant au remboursement des prétendus prêts effectués au bénéfice de l'intimée à hauteur de 37'881 fr.

Le jugement querellé sera confirmé sur ce point.

7. **7.1** Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire (art. 257c CO).

Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO).

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou termes de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 1 et 2 CO).

L'application de l'article 264 CO suppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose à son cocontractant. Le locataire doit ensuite procéder effectivement à la restitution complète et définitive; cela

implique en principe, s'il s'agit de locaux, qu'il en remette toutes les clés au bailleur. Laisser les locaux vides et inoccupés n'est par conséquent pas suffisant. Une non utilisation ne met ainsi pas un terme au contrat. Conformément à l'art. 8 CC, les faits constitutifs de la restitution effective des locaux doivent être prouvés par le locataire qui réclame le bénéfice de l'art. 264 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 14 ad art. 264 CO; CHAIX, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 47 ss, note 34, p. 55).

Bien que le bailleur ne soit pas juridiquement tenu d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement, il doit se montrer actif s'il se rend compte que le locataire ne se soucie pas ou de manière insuffisante de trouver un remplaçant. Il lui appartient ainsi de réduire son dommage et, pour ce faire, de rechercher au besoin un locataire de remplacement. Il ne faut toutefois pas inverser les rôles et garder à l'esprit que c'est au locataire qu'il appartient en premier lieu de tout entreprendre pour réduire le dommage du bailleur (cf. art. 264 al. 3 lit b 1^{ère} hyp. CO; ATF 119 II 36; ATF 117 II 158; LCHAT, op. cit., p. 619 s.; CHAIX, op. cit., p. 75 s.).

7.2 En l'espèce, le contrat de sous-location, qui arrivait à échéance le 31 décembre 2007 et était, par la suite, renouvelable tacitement d'année en année, avec un préavis de résiliation de six mois, était de durée déterminée.

Par conséquent, avant le 31 décembre 2007, l'appelant ne pouvait s'en départir qu'aux conditions de l'art. 264 CO.

L'appelant n'a jamais informé par écrit l'intimée qu'il entendait mettre un terme au contrat de manière anticipée. A partir d'août 2004 au plus tard, l'intimée est partie du principe que l'appelant souhaitait mettre un terme au contrat, compte tenu des annonces publiées dans _____ à cette époque afin de remettre immédiatement en location les locaux litigieux. Toutefois, cet élément ne permet pas d'établir quand l'appelant a manifesté clairement et sans ambiguïté son intention de restituer de manière anticipée la chose à sa cocontractante.

En outre, l'appelant admet n'avoir jamais rendu les clés des locaux. Peu importe qu'il s'agisse d'une omission et que l'appelant se soit domicilié à l'étranger à cette époque. Par ailleurs, le fait que l'administratrice unique de l'intimée ait également eu une clé des locaux est sans pertinence.

Enfin, l'appelant n'allègue ni a fortiori ne prouve avoir proposé à l'intimée un nouveau sous-locataire solvable disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

En définitive, l'appelant a abandonné les locaux sans les restituer valablement à l'intimée.

L'intimée a cherché à remettre les locaux en location et a ainsi tenté de diminuer son dommage, ce qu'elle est parvenue à faire, puisqu'un nouveau locataire l'a remplacée avant l'échéance du bail principal. Faute pour l'appelant d'établir avoir respecté les conditions de l'art. 264 CO, le contrat de sous-location n'a pris fin que le 31 mars 2005, avec la fin du bail principal. Par conséquent, l'appelant est tenu au paiement du loyer jusqu'à cette date.

Compte tenu de qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a condamné l'appelant à verser à l'intimée un montant de 39'466 fr. ([2'686 fr. + 120 fr.] x 6 mois de février à juillet 2004 + [2'693 fr. + 120 fr.] x 5 mois d'août à décembre 2004 + [2'693 fr. + 162 fr.] x 3 mois de janvier à mars 2005) avec intérêts à 5% dès le 31 mars 2005.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé dans son intégralité.

- 8.** L'intimée, qui invoque l'art. 115 CPC, requiert la condamnation de sa partie adverse au paiement des frais judiciaires, ainsi que l'octroi de dépens. Elle requiert également la communication du présent arrêt au greffe de l'assistance juridique en application de l'art. 10 RAJ.

8.1 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).

Les frais judiciaires peuvent, même dans les procédures gratuites, être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi (art. 115 CPC). Procède notamment de la sorte la partie qui soutient en procédure une thèse si évidemment mal fondée que toute personne raisonnable s'en abstiendrait (TAPPY, in CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 115 CPC et les références citées). Le juge applique l'art. 115 CPC avec retenue (RÜEGG, BSK ZPO, 2013, n. 2 ad art. 115 CPC). Selon la lettre claire de l'art. 115 CPC, cette disposition ne s'applique qu'aux frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et non aux dépens (art. 95 al. 3 CPC; TAPPY, op. cit., n. 9 ad art. 115 CPC).

8.2 Chaque juridiction ou autorité est tenue de communiquer au greffe tout élément susceptible de fonder un retrait de l'assistance juridique (art. 10 RAJ).

8.3 Certains des arguments invoqués par l'appelant étaient certes dénués de pertinence. Cependant, ses conclusions d'appel n'apparaissent pas mal fondées au point de justifier l'application de l'art. 115 CPC. Par ailleurs, compte tenu de la lettre claire de l'art. 115 CPC, l'intimée ne pouvait de toute façon pas prétendre à l'allocation de dépens.

Partant, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'art. 22 al. 1 LaCC.

Compte tenu de ce qui précède et dans la mesure où l'appelant ne plaide pas au bénéfice de l'assistance juridique, il n'est pas nécessaire d'examiner la conclusion de l'intimée tendant à la communication du présent arrêt au greffe de l'assistance juridique.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/821/2015 rendu le 6 juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30531/2005.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

La greffière :

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 ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2