



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13953/2016

ACJC/32/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 JANVIER 2018

Entre

1) Monsieur A _____,

2) B _____ **Sàrl**, tous deux domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 mars 2017, comparant par M^e Damien BLANC, avocat, place de l'Octroi 15, case postale 1007, 1227 Carouge GE, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Madame C _____, intimée, comparant par M^e Mike HORNUNG, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.01.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/241/2017 du 14 mars 2017, communiqué aux parties par pli du 16 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers a débouté B_____ Sàrl et A_____ de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont considéré que C_____, bailleresse principale, n'était pas dotée de la légitimation passive, n'étant pas liée juridiquement avec B_____ Sàrl et A_____, sous-locataires. En outre, le principe de la transparence ("*Durchgriff*") invoqué par ces derniers n'était pas applicable, aucun indice ne permettant de conclure à une dépendance juridique et/ou économique, voire à une identité de personnes entre la bailleresse principale et la société D_____ INC, sous-bailleresse.

- B. a.** Par acte adressé le 28 avril 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ Sàrl (ci-après également : les sous-locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Ils concluent, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour ouvrir les enquêtes et, subsidiairement, à ce que la légitimation passive de C_____ soit constatée, à la nullité du loyer fixé par le contrat de bail du 15 janvier 2010, à la fixation du loyer mensuel depuis le 15 janvier 2010 et à ce que C_____ soit condamnée à rembourser le trop-perçu de loyer.

Les sous-locataires font grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits et violé leur droit d'être entendus et le principe de la transparence ("*Durchgriff*").

- b.** C_____ (ci-après également : la bailleresse) conclut, au fond, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.

Elle produit à l'appui de sa réponse trois pièces nouvelles, à savoir l'arrêt de la Cour de justice du _____ 2017 dans la cause C/1_____, l'arrêt du Tribunal fédéral 9_____ du _____ 2017 et le jugement du Tribunal JTBL/2_____ du _____ 2016 dans cette même cause.

- c.** Par réplique du 27 juin 2017, les sous-locataires allèguent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles relatives à des immeubles de la sœur de l'intimée, E_____, à savoir un extrait du Registre foncier daté du 27 juin 2017 (pièce n° 29), un contrat de bail avec avis de fixation du loyer initial du 29 janvier 2017 (pièces n° 30 et 31), un état locatif au 31 mai 2010 de la régie (pièce n° 32) et une requête formée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers

du 26 juin 2017 (ci-après : la Commission) (pièce n° 33). Pour le surplus, ils persistent dans leurs conclusions.

d. Par duplique du 13 juillet 2017, l'intimée conclut à l'irrecevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces nouvelles produites et persiste, pour le surplus, dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 10 août 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. C_____ est propriétaire de l'immeuble sis rue F_____ 78 au _____ (GE). Sa sœur, E_____ est propriétaire de l'immeuble voisin sis rue F_____ 80, les deux immeubles formant un tout.

b. Un préavis favorable du Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le DCTI), APA 3_____ du _____ 2010, a été délivré à C_____, afin de rénover un appartement de cinq pièces au XXXX^{ème} étage de l'immeuble dont elle est propriétaire.

L'une des conditions de ce préavis était que le loyer devait rester fixé, après travaux, à 24'000 fr. par an pendant une période de trois ans à compter de la fin des travaux et de la remise en location de l'appartement.

c. A une date indéterminée, la propriétaire a loué l'appartement à la société D_____ INC, laquelle a son siège social au Canada.

d. L'administratrice de cette société est E_____ et son actionnaire majoritaire est la fondation F_____. Cette dernière est domiciliée au _____ et présidée par G_____, père de C_____ et E_____.

e. C_____ n'apparaît ni dans le Registre du commerce canadien de la société D_____ INC, ni dans l'acte constitutif de la fondation F_____.

f. En date du 15 janvier 2010, D_____ INC, sous-bailleresse, et H_____ SA ainsi que A_____, sous-locataires conjointement et solidairement responsables, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'appartement susmentionné.

g. Le sous-bail a été conclu pour une durée déterminée (terme fixe) d'un an et quinze jours, du 15 janvier 2010 au 31 janvier 2011, et le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 24'000 fr.

h. Par autorisation de construire du _____ 2010, le DCTI a confirmé son préavis favorable du _____ 2010.

i. Par avenant du 13 janvier 2011 entre D_____ INC et H_____ SA ainsi que A_____, le contrat a été reconduit pour une période de cinq ans, soit jusqu'au 31 janvier 2016.

j. Par un second avenant du 15 mars 2012, le sous-bail s'est poursuivi aux noms de B_____ Sàrl et A_____, sous-locataires conjointement et solidairement responsables.

k. Un préavis favorable du DCTI, APA 4_____ du _____ 2011, a été délivré à C_____ pour remplacer les fenêtres de l'immeuble.

L'une des conditions de ce préavis était que les travaux ne devaient avoir aucune influence sur les loyers des logements.

l. Par requête du 12 juillet 2016, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 5 septembre 2016 et portée devant le Tribunal le 5 octobre 2016, les sous-locataires ont conclu à la constatation de la nullité du loyer, à ce que le Tribunal fixe celui-ci et à la condamnation de la bailleresse à lui reverser le trop-perçu de loyer.

A l'appui de leurs conclusions, les sous-locataires ont indiqué que l'avis de fixation du loyer initial ne mentionnait pas qu'il s'agissait d'une sous-location, ni le nom du sous-locataire précédent. L'avis faisait mention d'un appartement de cinq pièces, alors qu'il comprenait 4,5 pièces. Enfin, il ressortait de l'état locatif produit que le loyer annuel principal pour l'appartement était de 19'200 fr., charges comprises, soit 17'640 fr. hors charges, ce qui représentait une différence de 36.5% avec le sous-loyer.

Les sous-locataires ont également allégué que la société D_____ INC ne payait d'impôts ni au Québec, ni à Genève et qu'elle ne possédait aucun bureau et/ou employé.

m. Dans sa réponse du 17 novembre 2016, la bailleresse a conclu au déboutement des sous-locataires de leur demande. Elle a soutenu qu'elle n'était pas la bailleresse du contrat en cause, même en application de la jurisprudence relative au principe de la transparence ("*Durchgriff*"), du fait qu'elle n'était ni actionnaire, ni administratrice de la société D_____ INC et que son nom n'apparaissait pas parmi les membres fondateurs de la fondation F_____.

n. A l'audience du 24 janvier 2017 du Tribunal, la bailleresse a déposé des pièces complémentaires, soit l'état du compte des sous-locataires démontrant que le sous-loyer n'était plus réglé à cette époque et l'avis de taxation de D_____ INC portant sur l'année 2011. Elle a sollicité que le Tribunal tranche préalablement la question de sa légitimation passive et rappelé que les sous-locataires avaient déjà intenté

une action à l'encontre de la sous-bailleresse, D_____ INC, sans poursuivre la procédure devant le Tribunal à la suite de l'échec de conciliation.

A l'occasion des premières plaidoiries, les sous-locataires ne se sont pas opposés à ce que la question de la légitimation passive soit tranchée préalablement. Néanmoins, ils ont précisé que si le contrat de bail à loyer avait bien été établi au nom de D_____ INC, il s'agissait d'un montage juridique non conforme à la réalité. Ils sollicitaient en conséquence l'application du principe de la transparence ("*Durchgriff*") ainsi que des mesures d'instruction permettant d'éclaircir la situation.

La bailleresse a rappelé que les sous-locataires ne payaient plus leur loyer et qu'une procédure en évacuation était en cours. Il n'était pas contesté que la fondation F_____ appartenait à G_____, son but étant notamment d'attribuer des immeubles aux membres de sa famille. Elle a dès lors persisté à ce que la question de la légitimité passive soit tranchée préalablement. Subsidiairement, elle a conclu à l'irrecevabilité de la demande car déposée hors délai et, si la demande devait être admise, à son rejet.

Les parties ont ensuite été interrogées.

A_____ a affirmé ne pas sous-louer à son tour l'appartement en question. Il a expliqué que le logement était destiné à son fils, mais qu'il était vide depuis 2015. Avant cela, la société B_____ Sàrl le mettait à disposition de son employée. L'appartement était encore rempli d'ordinateurs et ne pouvait pas être remis en location en l'état. G_____ lui avait proposé cet appartement dans le cadre de travaux de grande ampleur à mener dans l'immeuble, B_____ Sàrl ayant été mandatée pour le désamiantage.

C_____ a déclaré que la gestion de l'immeuble avait été confiée à la régie I_____, mais que son père intervenait le plus souvent auprès de cette dernière. Elle louait des appartements à la société D_____ INC, mais n'en faisait pas personnellement partie. Elle ignorait qui dirigeait ou qui avait créé cette société. Elle n'avait pas personnellement participé aux démarches administratives relatives à la rénovation de l'immeuble. Il s'agissait de son nom, mais de la signature de son père. Elle n'avait aucun lien avec la fondation F_____.

o. Par ordonnance du 30 janvier 2017, le Tribunal a rejeté les actes d'instruction sollicités par les sous-locataires, à savoir l'audition des représentants de la régie en charge de la gestion de l'immeuble, des membres du conseil de fondation de F_____, d'anciens locataires et du père de l'intimée, la cause étant en état d'être jugée par une appréciation anticipée des preuves. Cela fait, il a remis la cause à plaider sur la question de la légitimation passive de la bailleresse.

p. Dans leurs écritures du 24 février 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

q. Parallèlement à la présente procédure, D_____ INC a, à la suite d'une vaine mise en demeure et de la résiliation du bail pour défaut de paiement, saisi le Tribunal d'une requête en évacuation, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation.

Par jugement JTBL/2_____ dans la cause C/1_____ du _____ 2016, le Tribunal a condamné B_____ Sàrl et A_____ à évacuer les locaux en cause, D_____ INC étant par ailleurs autorisée à requérir l'évacuation des locataires dès l'entrée en force du jugement.

Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/5_____ du _____ 2017 et le Tribunal fédéral n'est pas entré en matière sur le recours contre cet arrêt par décision du _____ 2017 (9_____).

Le 12 avril 2017, le Tribunal a déclaré exécutoire le jugement du 19 octobre 2017.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, les appelants ont estimé la valeur litigieuse au minimum à 31'800 fr. (5 ans x 6'360 fr.), calculée d'après la différence des loyers indiqués au DCTI dans les APA 3_____ et APA 4_____ sur la durée du bail à loyer, étant précisé que l'intimée ne l'a pas contestée.

A teneur des mêmes paramètres, la Cour retient que la valeur litigieuse s'élève à plus de 41'340 fr. (6,5 ans x 6'360 fr.), de sorte qu'elle est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, à l'appui de sa réponse, l'intimée a produit trois pièces nouvelles. L'arrêt de la Cour de justice du _____ 2017 dans la cause C/1_____ et l'arrêt du Tribunal fédéral 9_____ du _____ 2017 sont recevables, dans la mesure où ils sont postérieurs au 24 février 2017, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

Le jugement du Tribunal JTBL/2_____ du _____ 2016 dans la cause C/1_____ produit par l'intimée est certes antérieur à cette date, mais avait déjà été produit devant le Tribunal sous pièce 4 par la bailleresse. De plus, la mention exécutoire, figurant sur la dernière page de ce jugement, a été apposée en date du 12 avril 2017, soit postérieurement au 24 février 2017, de sorte que le jugement nouvellement produit muni de la mention est également recevable.

La pièce 29 produite par les appelants à l'appui de leur réplique, à savoir l'extrait du Registre foncier de la rue F_____ à Genève, est recevable, du fait qu'il s'agit d'un fait notoire. Les pièces n° 30 à 32 produites par les appelants sont irrecevables, car antérieures au 24 février 2017 et ces derniers n'ont pas expliqué en quoi ils auraient été empêchés de les produire déjà devant le Tribunal. Enfin, la pièce nouvellement produite n° 33 est recevable, en tant qu'il s'agit d'une requête formée postérieurement au 24 février 2017.

3. 3.1 Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits et violé leur droit d'être entendus en refusant d'ouvrir les enquêtes et en n'expliquant pas en quoi les faits allégués et les offres de preuve étaient inadéquats ou non pertinents. Ils soutiennent que ces griefs les ont empêchés de démontrer que l'intimée exerce une domination économique sur la société D_____ INC. En effet, selon eux, l'intimée a par exemple été en mesure d'ordonner à cette société de conclure avec les appelants un contrat de bail à loyer portant sur un autre appartement de son immeuble. De plus, elle a spontanément versé à la procédure le bordereau d'impôt pour l'année 2011 de ladite société, alors qu'elle prétend n'avoir aucun lien avec elle. Enfin, le loyer indiqué dans le cadre des deux demandes d'autorisation de construire en procédure accélérée n'est pas correct, du fait que dans la première, il était indiqué que le loyer s'élevait à 24'000 fr. et que, dans la seconde, il découlait que le loyer principal s'élevait à 17'640 fr.

3.2 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références citées). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

3.3 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2 p. 149). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait

et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

3.4 En l'espèce, c'est à raison que les premiers juges ont considéré que la cause était en état d'être jugée par une appréciation anticipée des preuves, les preuves et les faits de nature à influencer sur le sort de la décision étant produites, respectivement établis. Il en découle que les faits indiqués par les appelants et non retenus par le Tribunal ne sont pas pertinents et les moyens de preuve proposés ne sont pas adéquats, ceux-ci n'étant pas de nature à ébranler la conviction du Tribunal sur la base des éléments déjà recueillis.

En effet, les faits et les actes d'instruction requis par les appelants ne permettront pas d'arriver à la conclusion que l'intimée exerce une domination économique et/ou juridique sur la société D_____ INC. Le Tribunal a retenu que l'intimée avait versé à la procédure le bordereau de taxation définitive de cette société pour l'année 2011. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, par exemple, l'inexactitude éventuelle des loyers indiqués dans le cadre des deux demandes d'autorisation en procédure accélérée ou encore le fait non établi par les appelants que l'intimée ait été en mesure d'ordonner à cette société de conclure avec ces derniers un contrat de bail à loyer portant sur un autre appartement de son immeuble, ne sont pas des éléments de nature à remettre en cause la conviction de la Cour au sujet de l'absence de légitimation passive de l'intimée et ce, au vu des étroites relations entre les différents intervenants qui ne sauraient toutefois avoir pour conséquence d'appliquer le principe de la transparence dans ce cas d'espèce (cf. chiffre 4.4 ci-après).

La motivation du Tribunal au sujet du refus d'administrer les preuves proposées par les appelants est suffisante. L'ordonnance du Tribunal du 30 janvier 2017, rejetant ces actes d'instruction, a détaillé expressément quels étaient ces actes, à savoir l'audition des représentants de la régie en charge de la gestion de l'immeuble, des membres du conseil de fondation de F_____, d'anciens locataires et du père de l'intimée, et a indiqué brièvement les raisons de ce rejet.

Le Tribunal a donc mentionné dans ladite ordonnance les motifs et les éléments pertinents de fait et de droit qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. En outre, le Tribunal n'avait pas besoin de reprendre ceux-ci dans le cadre du jugement querellé, dès lors que dans leur plaidoirie finale du 24 février 2017 sur la légitimation passive de l'intimée, les appelants n'ont pas persisté à conclure expressément à des actes d'instruction particuliers. Enfin, les appelants ont été à même de comprendre les tenants et les aboutissants de la décision du Tribunal sur ce point, dans la mesure où ils l'ont contestée utilement.

En conclusion, le droit d'être entendus des appelants n'a pas été violé et les faits ont été constatés de manière exacte. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point.

4. 4.1 Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir violé le principe de la transparence ("*Durchgriff*").

Ils soutiennent que l'intimée contrôle la société D_____ INC notamment par le biais de relations familiales. C'est par exemple, selon eux, le père de l'intimée, qui s'occupe généralement de la gestion de l'immeuble de celle-ci, notamment dans le cadre des procédures d'autorisation de construire. L'intimée a été à même de produire des documents fiscaux relatifs à cette société. La sous-location de l'appartement en question à D_____ INC aurait pu permettre au DCTI de fixer un montant du loyer après travaux plus élevé de ce qu'il aurait dû être conformément à la loi. Enfin, le loyer versé par les sous-locataires reviendrait directement à l'intimée. Le mécanisme de la sous-location serait donc utilisé abusivement.

4.2 Lors d'une sous-location, le locataire et le sous-locataire sont liés par un contrat auquel s'appliquent les art. 253 et suivants CO. La sous-location est un contrat de bail à part entière, indépendant du bail principal, auquel il vient se superposer. La sous-location n'engendre aucun rapport juridique entre le bailleur et le sous-locataire (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 566 et 579).

4.3 Selon la théorie de la transparence, on ne peut pas s'en tenir dans tous les cas à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une société anonyme appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale; malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe en réalité pas deux entités indépendantes, du moment que la société est un simple instrument dans la main de son auteur, lequel, économiquement, ne fait qu'un avec elle. On doit dès lors admettre, à certains égards, conformément à la réalité économique, qu'il y a identité de personnes et que les rapports de droit lient l'un lient également l'autre. Ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la dualité des sujets constitue un abus de droit ou a pour effet une atteinte manifeste à des intérêts légitimes. Ainsi, l'indépendance juridique entre l'actionnaire unique et la société anonyme ne peut pas être invoquée dans un but qui ne mérite pas la protection de la loi, comme par exemple pour éluder un contrat, une prohibition de concurrence ou encore pour contourner une interdiction (arrêts du Tribunal fédéral 4A_417/2011 du 30 novembre 2011 consid. 2.3; 4A_58/2011 du 17 juin 2011 consid. 2.4.1; 4A_384/2008 du 9 décembre 2008 consid. 4.1 in SJ 2009 I p. 424; 5A_175/2010 du 25 mai 2010 consid. 3.3.4; 4C.15/2004 du 12 mai 2004 consid. 5.2; ATF 112 II 503 consid. 3b).

L'application du principe de la transparence suppose donc, tout d'abord, qu'il y ait identité des personnes, conformément à la réalité économique, ou, en tout cas, la domination économique d'un sujet de droit sur l'autre. Il faut ensuite que la dualité soit invoquée de manière abusive, c'est-à-dire pour en tirer un avantage injustifié (arrêts du Tribunal fédéral 4A_417/2011 du 30 novembre 2011 consid. 2.3; 4A_58/2011 du 17 juin 2011 consid. 2.4.1; 4C.231/1997 du 15 septembre 1998 consid. 2b).

La mainmise d'une personne juridique sur une société anonyme ne se traduit pas nécessairement par la possession de l'ensemble ou de la majorité des actions de cette société. D'autres formes de dépendance sont envisageables, notamment au travers de relations familiales ou amicales (arrêt du Tribunal fédéral 5P.127/2003 du 4 juillet 2003 consid. 2.2; SJ 2009 I p. 425).

Il convient encore de préciser que le principe de la transparence ne peut avoir d'effet que dans un cas particulier, mettant en jeu une norme juridique spécifique; il ne conduit pas à une suppression générale de la personnalité (DRUEY/VOGEL, *Das Schweizerische Konzernrecht in der Praxis der Gerichte*, 1999, p. 75; SJ 2009 I p. 425).

4.4 En l'espèce, le Tribunal a considéré à raison que le principe de "*Durchgriff*" invoqué par les appelants n'était pas applicable dans ce cas d'espèce, aucun indice ne permettant de conclure à une dépendance juridique et/ou économique, voire à une identité de personne entre l'intimée et la société D_____ INC.

En effet, comme relevé à juste titre par les premiers juges, l'intimée n'a pas de fonction ni dans cette société, ni auprès de son actionnaire majoritaire, la fondation F_____.

Cela étant, le fait que le père de l'intimée, président de la fondation F_____, a procédé à des actes d'administration relatifs à l'immeuble de celle-ci, ne permet pas à lui seul d'arriver à la conclusion que l'intimée exerce une domination économique sur la société D_____ INC. Il en est de même de la production par l'intimée des documents fiscaux relatifs à cette dernière société. Les relations familiales de l'intimée ne sous-entendent pas non plus que le loyer versé par les appelants reviendrait directement en faveur de l'intimée, contrairement à ce que ces derniers soutiennent.

Les appelants ont également échoué à démontrer l'existence, dans le cas d'espèce, d'un abus de droit, notamment dans l'utilisation de l'instrument juridique de la sous-location.

En conclusion et dans ce cas, les appelants n'ont pas établi que l'intimée et la société D_____ INC ne font qu'un, ni que l'intimé contrôle celle-ci juridiquement et/ou économiquement, comme ils le soutiennent.

Ce grief des appelants est donc infondé.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 avril 2017 par A_____ et B_____ Sàrl contre le jugement JTBL/241/2017 rendu le 14 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13953/2016-9-OSL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.