

## **GE\_GERICHTE C/15129/2016 vom 28. Februar 2019**

GE Cour de justice, 2019-02-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_15129\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15129_2016)

FR: GE\_GERICHTE C/15129/2016 du 28 février 2019

IT: GE\_GERICHTE C/15129/2016 del 28 febbraio 2019

### **Regeste**

LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE;SIMULATION | CO.269ss; CO.257f.al1;  
CO.18; CPC.70.al1

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 28.02.2019 C/15129/2016

LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE;SIMULATION | CO.269ss; CO.257f.al1;  
CO.18; CPC.70.al1

C/15129/2016 ACJC/332/2019 du 28.02.2019 sur JTBL/573/2018 ( OBL ) , JUGE Recours TF déposé le 05.04.2019, rendu le 12.07.2019, DROIT CIVIL, 4A\_166/2019 Descripteurs : LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE;SIMULATION Normes : CO.269ss; CO.257f.al1; CO.18; CPC.70.al1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/15129/2016 ACJC/332/2019 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du JEUDI 28 FEVRIER 2019 Entre Madame A\_\_\_\_\_ , domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 juin 2018, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile, et Monsieur B\_\_\_\_\_ , domicilié \_\_\_\_\_ (VS), intimé et appelant, comparant par Me Christophe SIVILOTTI, avocat, rue de Bourg 1, case postale 5684, 1002 Lausanne (VD), en l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/573/2018 du 27 juin 2018, notifié aux parties le 29 juin 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté la nullité des hausses de loyer notifiées les 25 août 2008, 18 octobre 2011, 27 mars 2013 et 13 juin 2016 concernant l'appartement d'une pièce et demie n° 1\_\_\_\_\_, situé au 3 ème étage de l'immeuble sis 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), condamné B\_\_\_\_\_ à rembourser à A\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne (ch. 2), condamné B\_\_\_\_\_ à verser la garantie bancaire sur un compte d'épargne ou de dépôt dans les trente jours à compter de l'entrée en force du jugement (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5). Le Tribunal a admis la légitimation active, de même que la capacité d'agir de A\_\_\_\_\_, signataire du contrat de bail, qui n'avait jamais vécu dans l'appartement litigieux, dans la mesure où le bailleur n'avait pas voulu signer de contrat de bail avec ses soeurs, qui habitaient dans les locaux, et où la locataire n'avait pas besoin d'occuper personnellement ceux-ci. Il a au surplus rejeté les conclusions de cette dernière en fixation judiciaire du loyer initial et en remboursement du trop-perçu qui en serait découlé, puisque l'action en enrichissement illégitime était prescrite et que, par conséquent, A\_\_\_\_\_ ne pouvait plus faire valoir d'intérêt à la fixation judiciaire du loyer initial. B. a. Par acte déposé le 28 août 2018 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle du chiffre 4 du dispositif de ce jugement, concluant à son annulation, et cela fait, à

la constatation de la nullité de la fixation du loyer initial du bail, au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il fixe celui-ci et statue sur la demande en restitution du trop-perçu et la diminution de la garantie de loyer, et à la confirmation du jugement pour le surplus. Subsidiairement, elle demande que le loyer soit fixé à 699 fr. par mois, charges et mobilier compris, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2005, que B\_\_\_\_\_ soit condamné à lui rembourser le trop-perçu de loyer, avec 5% l'an calculé à date moyenne, et que la garantie de loyer soit fixée à 2'097 fr. b. Dans sa réponse du 3 octobre 2018, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel. c. Les 25 octobre et 19 novembre 2018, les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. d. Dans l'intervalle, par acte expédié le 30 août 2018 au greffe de la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ (ci-après : le bailleur) forme appel contre l'entier du jugement du 27 juin 2018, dont il demande l'annulation, concluant au déboutement de sa partie adverse faute de légitimation active, avec suite de frais et de dépens. e. Dans sa réponse du 3 octobre 2018, A\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation des chiffres 1 à 3 et 5 du dispositif du jugement. f. Le 19 octobre 2018, B\_\_\_\_\_ a répliqué, persistant dans ses conclusions. A\_\_\_\_\_ a quant à elle renoncé à son droit de dupliquer. g. Par courriers du 21 novembre 2018, les parties ont été informées que les causes étaient gardées à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Le 4 novembre 2005, B\_\_\_\_\_, propriétaire, et A\_\_\_\_\_ ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement meublé n° 1\_\_\_\_\_ d'une pièce et demie situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> décembre 2005 au 30 novembre 2006, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé par le contrat à 1'150 fr. Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été donné à A\_\_\_\_\_. b. Cette dernière a alors remis une garantie de loyer en mains propres du bailleur. c. Le constat d'état des lieux a été fait en présence du bailleur et de la soeur de A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, désignée dans ledit constat comme étant la locataire. d. Depuis le début du bail, le loyer a été réglé chaque mois par cette dernière. Les bulletins de versement, pour la plupart pré-imprimés dès 2008, sont au nom de D\_\_\_\_\_. e. A\_\_\_\_\_ a signé le bail, mais ce sont ses deux soeurs, E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, puis, à compter de mois de juillet 2016, D\_\_\_\_\_ exclusivement, qui ont occupé l'appartement. A cet égard, A\_\_\_\_\_ a allégué, dans sa requête en fixation de loyer et en contestation des hausses de loyer, que l'appartement était destiné à l'habitation de ses deux soeurs, lesquelles ne pouvaient toutefois pas établir leur solvabilité, raison pour laquelle les parties avaient convenu de mettre le bail à son nom (cf. requête en fixation de loyer et en contestation des hausses de loyer, pp. 2 et 3). Dans sa réponse du 8 mars 2017, le bailleur a admis avoir conclu le bail avec A\_\_\_\_\_, mais que les locaux étaient destinés à être occupés par ses soeurs, qui avaient visité ces derniers en novembre 2005. "Les soeurs D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ n'étaient visiblement pas en règle en Suisse. [Il] aurait pu facilement trouver un autre locataire à son appartement, mais il a[vait] voulu les aider et a[vait] accepté de conclure un bail à loyer avec la soeur A\_\_\_\_\_ (locataire fictive) pour elles" (cf. réponse du 8 mars 2017, pp. 3, 4, 8 et 10). A l'audience de débats principaux du 23 mai 2017, A\_\_\_\_\_ a précisé que ses soeurs n'avaient pas de permis de séjour au moment de la conclusion du contrat de bail, raison pour laquelle elle l'avait signé elle-même. B\_\_\_\_\_ a allégué qu'il ignorait alors que les soeurs de la locataire ne disposaient pas de permis de séjour. Entendue en tant que témoin, E\_\_\_\_\_ a confirmé que l'appartement était destiné dès le début à son habitation et à celle de sa soeur D\_\_\_\_\_. Le bailleur leur avait demandé un garant, raison pour laquelle A\_\_\_\_\_ avait signé le bail. f. Le loyer de l'appartement a été augmenté à plusieurs reprises par courriers des 25 août 2008, 18 octobre 2011, 27 mars

2013 et 13 juin 2016, tous adressés à D\_\_\_\_\_. Aucun avis officiel de majoration n'a été remis avec les différentes hausses. g. Par courrier du 22 juin 2016, A\_\_\_\_\_ a indiqué au bailleur que ce dernier ne lui avait jamais remis de formulaire officiel pour notifier les hausses de loyer, de sorte que celles-ci n'étaient pas valables. Elle réclamait dès lors la différence de loyer de 15'320 fr. et indiquait qu'elle s'acquitterait de la somme mensuelle de 1'150 fr. dès le mois de juillet 2016. h. Le jour même, E\_\_\_\_\_ a informé le bailleur que sa soeur D\_\_\_\_\_ allait quitter l'appartement et qu'elle y demeurerait désormais seule. Concernant le loyer, elle indiquait que le loyer de 1'150 fr. correspondait à la moyenne alors payée dans le bâtiment et que bien que, selon l'ASLOCA, elle eût été en droit de réclamer une baisse du loyer initial, elle était "en train de laisser de côté le droit de payer environ 800 fr. par mois pour rester à 1'150 fr.". i. Par courrier du 3 juillet 2016, B\_\_\_\_\_ a répondu à A\_\_\_\_\_ qu'il ignorait l'existence des formulaires officiels, qu'il ne rembourserait aucune somme d'argent puisque les occupantes n'avaient jamais contesté le loyer en onze ans et qu'il proposait d'annuler la dernière augmentation et de laisser le loyer à 1'400 fr. par mois. D. a. Par requêtes en constatation de la nullité de la hausse de loyer (C/3\_\_\_\_\_/2016) et en fixation judiciaire du loyer (C/15129/2016) du 29 juillet 2016, déclarées non conciliées à l'audience de conciliation du 13 décembre 2016, portées devant le Tribunal le 19 décembre 2016 et jointes sous le numéro de cause C/15129/2016 par ordonnance du 10 janvier 2017, A\_\_\_\_\_ a conclu, en dernier lieu, à la nullité de la fixation initiale du loyer et des hausses successives, à la fixation du loyer de l'appartement à 699 fr. par mois, charges et mobilier compris, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2005, à la condamnation du bailleur à lui rembourser le trop-perçu de loyer, avec intérêts à 5% l'an calculés à date moyenne, à la fixation de la garantie de loyer à 2'097 fr., et à la condamnation du bailleur à lui rembourser la différence de garantie de loyer à hauteur de 203 fr. et à déposer le solde sur un compte d'épargne ou de dépôt à son nom dans un délai de trente jours à compter de l'entrée en force du jugement, à défaut de quoi elle serait autorisée à compenser ce montant avec les loyers à échoir. Subsidiairement, elle a réclamé la production de plusieurs documents en vue de procéder à un calcul de rendement. b. B\_\_\_\_\_ a conclu à ce que les conclusions de A\_\_\_\_\_ soient rejetées, et subsidiairement à ce que les hausses notifiées soient déclarées nulles et à ce qu'il soit condamné à lui rembourser à ce titre la somme de 15'320 fr. Dans ses plaidoiries finales du 28 février 2018, il s'est prévalu d'un défaut de qualité pour agir et de légitimation active de A\_\_\_\_\_, le contrat de bail ayant été simulé, et de la prescription de l'action en fixation judiciaire du loyer. Il a alors soutenu que A\_\_\_\_\_ avait signé le contrat de bail à titre de prête-nom, D\_\_\_\_\_ ayant procédé à l'état des lieux et payé par la suite le loyer convenu. Les parties avaient conclu un acte simulé, dans la mesure où E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ n'avaient pas de permis de séjour. Seul le contrat dissimulé était valable, soit celui conclu le 4 novembre 2005 entre ces dernières et lui-même. A\_\_\_\_\_ a répliqué que la réelle et commune intention des parties était de signer un contrat de bail entre elles, puis de lui superposer un contrat de sous-location, afin qu'elle-même soit seule responsable du fait de loger des personnes dont les papiers n'étaient pas en règle. B\_\_\_\_\_ a dupliqué qu'"à suivre la thèse de la requérante, l'on serait en présence d'un transfert de bail à loyer avec pour conséquence que [le bailleur] a[vait] accepté sans réserve le paiement du loyer directement des soeurs de la requérante qui seraient ainsi ses locataires directes". 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 détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure

devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363). S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, dans ses dernières conclusions de première instance, l'intimée a conclu à une réduction de 5'412 fr. par an ([1'150 fr. x 12 mois] - [699 fr. x 12 mois]) du loyer, sans limitation dans le temps. La somme réclamée en outre à titre de trop perçu en raison de la nullité des hausses de loyer est supérieure à 10'000 fr. Partant, la voie de l'appel est ouverte. Les appels ayant été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, ils sont recevables (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Dirigés contre la même décision et comportant des liens étroits, il se justifie de les traiter dans un seul arrêt (cf. art. 125 CPC). Le bailleur sera désigné ci-après comme l'appelant et sa partie adverse comme l'intimée. 1.3 La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC). 1.4 En tant que la cause concerne la fixation du loyer initial et la nullité de hausses de loyer subséquentes, elle a trait à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Elle est donc soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). 2. Après avoir invoqué une simulation de contrat en première instance, l'appelant soutient devant la Cour que l'intimée n'aurait pas de légitimation active, dans la mesure où celle-ci n'avait jamais eu l'intention de vivre dans l'appartement litigieux et que le bail avait été transféré à ses soeurs par actes concluants. En effet, ces dernières s'étaient acquittées directement en ses mains et il avait accepté ces paiements. Il allègue pour la première fois qu'il n'aurait appris qu'en cours d'exécution de contrat la présence à demeure et définitive des soeurs de l'intimée dans l'appartement, de sorte qu'une simulation devait être écartée. Selon l'intimée, l'appelant ne souhaitait pas conclure de contrat avec ses soeurs dans la mesure où elles ne disposaient pas de permis de séjour valables. Afin de ne pas devoir assumer la responsabilité de loger des personnes sans papiers, il avait conclu un contrat de bail avec l'intimée en autorisant celle-ci à sous-louer l'appartement à ses deux soeurs. La réelle et commune intention des parties était donc bien de signer un contrat de bail entre elles, puis de lui superposer un contrat de sous-location, afin que l'intimée soit seule responsable du fait de loger des personnes dont les papiers n'étaient pas en règle. 2.1 2.1.1 La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3). Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1). 2.1.2 L'usage soigneux de la chose louée dans le sens de l'art. 257f al. 1 CO n'empêche pas le locataire d'héberger des membres de sa famille, à l'instar d'un frère, ainsi que des proches, dont font partie les amis. Le locataire n'est du reste même pas tenu d'occuper personnellement le logement dont l'usage lui est cédé contre paiement d'un loyer, à moins que le contraire n'ait été stipulé. Lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation - c'est-à-dire à titre gratuit -, les parties concernées sont soumises aux règles du prêt à usage des art. 305 ss CO, et non pas à celles régissant le bail. Si en revanche le frère ou le proche du locataire versent à ce dernier un loyer, les règles de la sous-location sont alors applicables (cf. ATF 136 III consid. 3.2). La

sous-location de l'entier de l'appartement n'est licite que si le locataire a l'intention de réoccuper lui-même l'objet loué dans un laps de temps prévisible, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible. Il faut être relativement restrictif en la matière pour éviter que l'institution de la sous-location ne soit dénaturée et serve à éluder les conditions de transfert du bail. En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1, in CdB 2011 15). Cela signifie que si le locataire ayant quitté l'objet sous-loué ne le regagne pas après l'écoulement de son temps d'absence temporaire légitime, la sous-location autorisée pour une durée indéterminée perd son caractère licite. Elle est d'emblée illicite si dès la conclusion du contrat de sous-location, le locataire n'a pas l'intention de retourner plus tard dans l'objet loué (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 2).

2.1.3 On parle d'acte simulé au sens de l'art. 18 CO lorsque les deux parties sont d'accord que les effets juridiques correspondant au sens objectif de leur déclaration ne doivent pas se produire et qu'elles n'ont voulu créer que l'apparence d'un acte juridique à l'égard des tiers. Leur volonté véritable tendra soit à ne produire aucun effet juridique, soit à produire un autre effet que celui de l'acte apparent; dans ce dernier cas, les parties entendent en réalité conclure un second acte dissimulé. Juridiquement inefficace d'après la volonté réelle et commune des parties, le contrat simulé est nul, tandis que le contrat dissimulé - que, le cas échéant, les parties ont réellement conclu - est valable si les dispositions légales auxquelles il est soumis quant à sa forme et à son contenu ont été observées (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_362/2012 du 28 septembre 2012 consid. 4.1 et les références citées). Il incombe à celui qui se prévaut de la simulation d'en apporter la preuve (art. 8 CC), étant précisé qu'on ne saurait admettre trop facilement que les déclarations ou attitudes des parties ne correspondent pas à leur volonté réelle; le juge doit se montrer exigeant en matière de preuve d'une simulation. Des allégations de caractère général et de simples présomptions ne suffisent pas. Selon la jurisprudence, le comportement ultérieur des parties est un indice de leur intention réelle au moment de la conclusion du contrat (ATF 112 II 337 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_362/2012 du 28 septembre 2012 consid. 4.1 et les références; 4A\_429/2012 du 2 novembre 2012 consid. 4.2). Dans un arrêt ACJC/474/2011 du 11 avril 2011, la Cour de céans a examiné la question de savoir si les parties au contrat de bail entendaient en réalité conclure un acte dissimulé. Elle a retenu que le doute était permis dans la mesure où les intimés utilisaient de manière habituelle une fiction visant à éluder les conséquences d'une location directe du propriétaire à des personnes en situation irrégulière, opérant par une location principale conclue avec une personne de confiance, puis par une sous-location par cette dernière aux occupants des logements en question. La Cour a ainsi renvoyé la cause au Tribunal pour complément d'instruction sur ce point.

2.1.4 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnés conjointement. Selon la jurisprudence, les droits formateurs (résolutoires) liés aux rapports d'obligation, comme la résiliation du bail ou l'action en constatation de la nullité d'un congé, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie ou contre elles toutes, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une fois et pour tous les cocontractants (arrêt du Tribunal fédéral du 20 juin 1994 paru in SJ 1995 consid. 5b). Il en va de même lors de la contestation d'une majoration de loyer, car celui-ci est nécessairement identique pour tous les colocataires (ATF 136 III 431 consid. 3.3).

2.1.5 Lorsqu'une personne s'engage, à côté du locataire, uniquement comme débitrice solidaire du

loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux, elle ne devient pas colocataire mais reprend cumulativement la dette du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1, SJ 2007 I 1; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 353). Une partie de la doctrine considère qu'un tel engagement doit généralement être interprété comme un cautionnement déguisé, nul pour vice de forme, dans la mesure où une reprise cumulative de dette n'est envisageable qu'à de strictes conditions (Bohnet/Dietschy-Martenet, in Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd. 2017, n. 28 ad art. 253 CO).

2.2 2.2.1 En l'espèce, il ressort du dossier que bien que le contrat de bail ait été signé par l'intimée, l'usage des locaux était, dès le début, destiné au logement de ses soeurs qui devaient en assumer le loyer. Comme exposé ci-après (consid. 2.2.2), l'appelant avait connaissance de ces faits au moment de la conclusion du bail. D'après l'intimée, les parties avaient alors convenu d'un contrat de bail, qui lui aurait permis de sous-louer les locaux de manière indéterminée à ses soeurs, étant précisé qu'elle-même n'avait aucune intention d'y vivre. Certes, les déclarations des parties contenues dans le contrat écrit du 4 novembre 2005 plaident en faveur de cette thèse. Toutefois, s'il est vrai, ainsi que l'a retenu le Tribunal, qu'un locataire n'est pas tenu d'occuper personnellement les locaux loués, une sous-location est illicite si le locataire n'a, comme en l'occurrence, aucune intention d'occuper l'appartement dans un laps de temps prévisible. La solution alléguée par l'intimée conduirait ainsi à retenir que les parties auraient librement consenti à un résultat contraire à la loi, qui pourrait tomber sous le coup de l'art. 20 CO (nullité de l'accord) et pour lequel on peine à comprendre leur intérêt respectif. Il y a dès lors lieu d'examiner leur réelle et commune intention lors de la conclusion du contrat de bail.

2.2.2 L'intimée a allégué avoir signé le contrat de bail dès lors que l'appelant ne souhaitait pas assumer la responsabilité d'héberger des personnes sans permis de séjour et que ses soeurs ne pouvaient pas établir leur solvabilité. L'appelant a clairement admis, tant dans sa réponse du 8 mars 2017 que dans ses plaidoiries finales du 28 février 2018, qu'il avait conclu le contrat de bail avec l'intimée, en tant que locataire fictive, dans la mesure où ses soeurs, qui devaient occuper l'appartement, n'avaient pas de permis de séjour. L'appelant savait donc, depuis le début du contrat, que l'intimée n'avait aucune intention d'user les locaux et que ceux-ci serviraient au logement de ses soeurs. Cet élément est en outre confirmé par le fait que D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ avaient visité les locaux avant la conclusion du bail, que le constat d'état des lieux d'entrée a été fait, non pas en présence de l'intimée, mais de sa soeur, D\_\_\_\_\_, désignée sur ledit constat comme étant la locataire, et que le loyer a toujours été réglé au nom de celle-ci, lequel figure au demeurant sur des bulletins pré-imprimés fournis par l'appelant. C'est ainsi en vain que ce dernier tente de soutenir, devant la Cour, qu'il n'avait pas connaissance de la situation illégale des soeurs de l'intimée en Suisse lors de la conclusion du bail et qu'il n'aurait appris l'occupation des locaux par celles-ci qu'en cours de contrat. Au vu de ce qui précède, lors de la conclusion du contrat de bail, l'appelant avait pour intention de louer les locaux aux soeurs de l'intimée, qu'il a d'ailleurs toujours considérées comme étant ses locataires. Il leur a notamment fait parvenir, en cours de contrat, des bulletins de versement pré-imprimés à leur nom et leur a adressé directement les courriers leur signifiant les hausses de loyer. Quant à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, elles se sont toujours comportées comme les locataires de l'appelant, en procédant à l'état des lieux d'entrée, en réglant directement le loyer et en s'adressant directement à lui pour contester le loyer initial (cf. courrier de E\_\_\_\_\_ du 22 juin 2016). Partant, l'appelant et l'intimée n'avaient pas la réelle intention de se lier par un contrat de bail. Ce dernier ayant été simulé, il est nul. La question de savoir si les parties ont entendu en réalité conclure un second acte dissimulé,

telle une reprise cumulative de dette ou un cautionnement, peut rester indéfinie, puisque la contestation d'une fixation du loyer initial ou d'une majoration de ce dernier supposerait en tous les cas une action conjointe de vraies locataires, soit des soeurs de l'intimée. Celle-ci n'a au demeurant réglé aucun des loyers pour lesquels un trop perçu est allégué. Compte tenu de ce qui précède, les requêtes en constatation de la nullité de la hausse de loyer et en fixation judiciaire du loyer formées par l'intimée doivent être rejetées, faute de légitimation active. Le jugement sera donc annulé et modifié dans ce sens. 3. 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 les appels interjetés les 28 et 30 août 2018 par A\_\_\_\_\_, respectivement B\_\_\_\_\_, contre le jugement JTBL/573/2018 rendu le 27 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15129/2016. Au fond : Annule ce jugement. Et statuant à nouveau : Déboute A\_\_\_\_\_ des fins de ses requêtes en constatation de la nullité de la hausse de loyer et en fixation judiciaire du loyer. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.