



POUVOIR JUDICIAIRE

C/30153/2018

ACJC/1279/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 21 SEPTEMBRE 2020**

Entre

**SI A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 février 2020, comparant par Me Julien BLANC, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 septembre 2020.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/87/2020 du 4 février 2020, reçu par B\_\_\_\_\_ le 10 février 2020, le Tribunal des baux et loyers a annulé et mis à néant le jugement JTBL/984/2019 rendu le 18 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la présente cause (ch. 1 du dispositif), cela fait et statuant à nouveau, constaté la nullité du congé notifié à B\_\_\_\_\_ le 27 avril 2018 pour le 31 octobre 2018, s'agissant de l'arcade d'environ 19 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève (ch. 2), constaté que l'adresse de notification de B\_\_\_\_\_ pour cette arcade est à l'avenue 2\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] C\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'en notifiant l'avis de résiliation du bail à la rue 3\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève, et non à l'adresse privée du locataire, à l'avenue 2\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] C\_\_\_\_\_, à laquelle tous les courriers avaient été adressés depuis des années conformément aux instructions du locataire contenues dans un courrier du 17 novembre 2016, la bailleuse avait violé l'élection de domicile faite par ce dernier. Conformément à la théorie de la réception absolue, l'avis de résiliation n'était jamais parvenu dans la sphère d'influence du locataire, si bien que le congé n'avait pas été correctement notifié, de sorte qu'il était nul et sans effet.

- B. a.** Par acte expédié le 9 mars 2020 à la Cour de justice, SI A\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers, l'arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève, en la laissant en parfait état de propreté et libre de meubles, sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité, à ce que l'exécution directe de l'évacuation soit ordonnée, au sens de l'art. 337 al. 1 CPC, et au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes autres ou contraires conclusions.

Elle produit deux pièces nouvelles.

**b.** Par courrier du 10 mars 2020, reçu le 12 mars 2020, la Cour a transmis à B\_\_\_\_\_ l'acte d'appel et lui a imparti un délai de 30 jours dès réception pour répondre à l'appel.

**c.** Par courrier du 19 mai 2020 déposé à la Cour, B\_\_\_\_\_ a sollicité la restitution du délai pour répondre à l'appel, et la fixation d'un nouveau délai au 5 juin 2020 pour ce faire.

---

**d.** Par détermination expédiée à la Cour le 4 juin 2020, SI A\_\_\_\_\_ s'est opposée à la restitution de délai sollicitée le 18 mai 2020 par B\_\_\_\_\_.

**e.** Les parties ont été avisées le 5 juin 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger sur la demande de restitution.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, B\_\_\_\_\_ est locataire d'une arcade d'environ 19 m<sup>2</sup> donnant sur la route 4\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève (ci-après : l'arcade).

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'une épicerie, vente de tabac et d'alcool, avec interdiction d'y cuisiner.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> juin 2006 au 31 mai 2011, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, avec préavis de résiliation de six mois, et le loyer annuel, charges non comprises, fixé en dernier lieu à 11'100 fr., soit 925 fr. par mois.

**b.** A une date indéterminée, SI A\_\_\_\_\_ SA est devenue propriétaire de l'immeuble précité, dont la régie D\_\_\_\_\_ est en charge (ci-après : la régie).

**c.** Par courrier recommandé du 17 novembre 2016, le locataire a informé la régie que suite à la suppression de la boîte aux lettres de l'arcade, la correspondance se ferait désormais à son adresse privée : "B\_\_\_\_\_, Avenue 2\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] C\_\_\_\_\_", et de préciser que si la bailleuse souhaitait modifier cette adresse, la modification ne pouvait se faire qu'avec son accord et moyennant la signature de son associée et de lui-même.

En avril, juillet, septembre et novembre 2018, le locataire s'est acquitté des loyers au moyen de bulletins de versements envoyés à son adresse privée, à savoir au [no.] \_\_\_\_\_, avenue 2\_\_\_\_\_, à C\_\_\_\_\_ (GE).

**d.** Par courrier du 16 mars 2018, signé tant par E\_\_\_\_\_ que par le locataire, ce dernier a sollicité un transfert de bail en faveur du premier; le courrier adressé à la régie "par porteur" mentionnait en en-tête "B\_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève".

Le locataire allègue, photographié à l'appui, que son nom ne figure sur aucune boîte aux lettres à l'adresse précitée, laquelle correspond à celle de F\_\_\_\_\_, nom qui, lui, apparaît sur la boîte aux lettres. Devant le Tribunal, le locataire a exposé qu'il s'agissait d'un magasin qui lui appartenait, qui avait été repris de G\_\_\_\_\_ SARL par F\_\_\_\_\_ en 2016. C'était E\_\_\_\_\_ qui avait rédigé et porté le courrier précité et le locataire n'avait pas réalisé que l'adresse y figurant était erronée.

B\_\_\_\_\_ apparaît à l'adresse [no.] \_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_, avec un numéro de téléphone, dans l'annuaire *search.ch*. Il persiste à soutenir que, malgré cela, il ne dispose d'aucune boîte aux lettres à son nom à cette adresse.

e. Par courrier recommandé du 28 mars 2018 adressé à la rue 3\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, la régie a informé le locataire que la bailleuse refusait de transférer le bail à E\_\_\_\_\_, car la candidature n'était pas complète et que ce dernier ne présentait pas une solvabilité suffisante.

f. Par avis de résiliation du 27 avril 2018, adressé par pli recommandé au locataire à la rue 3\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève, la bailleuse a résilié le bail à loyer de l'arcade située rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ pour le 31 octobre 2018. Il était précisé que la résiliation intervenait du fait que le locataire ne faisait pas usage de l'arcade et que la bailleuse souhaitait faire des travaux afin de relouer les locaux à une entreprise active.

Le locataire n'a pas retiré l'avis de résiliation qui a été retourné à la régie le 18 mai 2018 avec la mention "non réclamé". La bailleuse a exposé devant le Tribunal que l'avis de résiliation avait été réexpédié au locataire, par pli simple, à la même adresse ([no.] \_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_).

g. Par pli simple du 26 octobre 2018, adressé à la rue 3\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, la régie a informé le locataire qu'un état des lieux de sortie était fixé au mercredi 31 octobre 2018 à 15 heures, en présence du technicien de la régie.

Le locataire a exposé devant le Tribunal qu'il avait reçu ce courrier car le facteur le connaissait et qu'il le lui avait remis en mains propres.

Le 31 octobre 2018, la régie s'est rendue à l'arcade pour l'état des lieux de sortie, mais le locataire n'était pas présent. La régie a alors constaté, photographies à l'appui, que celle-ci n'avait pas été exploitée depuis un certain temps.

h. Par courrier recommandé du 18 décembre 2018, le locataire, sous la plume de sa fiduciaire, s'est déclaré très étonné de recevoir le 7 novembre 2018 un courrier fixant un état des lieux de sortie pour le 31 octobre 2018 à 15 heures. Il ne comprenait pas pourquoi ledit courrier avait été envoyé à la rue 3\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève. Le locataire rappelait à la régie que son adresse de correspondance était à l'avenue 2\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] C\_\_\_\_\_, qu'il n'avait jamais changé d'adresse et que les correspondances avaient toujours été envoyées à son adresse privée depuis plusieurs années. Il n'avait donc pas eu connaissance de l'avis de résiliation du 27 avril 2018 concernant son arcade de la rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_.

i. Le 21 décembre 2018, la bailleuse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation du locataire, "[no.] \_\_\_\_\_,

rue 3\_\_\_\_\_ ", avec exécution directe. Non conciliée le 20 mars 2019, les deux parties étant présentes, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 8 avril 2019, avec mention de l'élection de domicile du locataire auprès de sa fiduciaire.

**j.** Par mémoire-réponse du 27 mai 2019, le locataire ([no.] \_\_\_\_\_, avenue 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, comparant en personne) a conclu à la nullité du congé, à la réalisation de travaux d'ouverture de la porte intérieure, à la mise à disposition d'une boîte à lettres et à l'accès aux sanitaires et, subsidiairement, à une prolongation de bail de cinq ans.

**k.** Le 17 septembre 2019, le locataire a été convoqué à l'adresse, [no.] \_\_\_\_\_, rue 5\_\_\_\_\_ à Genève à une audience de débats d'instruction devant se tenir devant le Tribunal le 18 octobre 2019. Le pli a été distribué au guichet de la Poste au locataire le 24 septembre 2019. Celui-ci n'était ni présent ni représenté à cette audience, à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger.

**l.** Par jugement JTBL/984/2019 non motivé du 18 octobre 2019, le Tribunal a condamné B\_\_\_\_\_, "domicilié rue 5\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève", à évacuer les locaux en question et autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique, dès l'entrée en force du jugement.

**m.** Par courrier du 19 octobre 2019 à l'en-tête de B\_\_\_\_\_, [no.] \_\_\_\_\_, avenue 2\_\_\_\_\_, [code postal] C\_\_\_\_\_, le locataire a fait une demande de restitution suite à son absence à l'audience du 18 octobre 2019 pour cause d'accident, pièces à l'appui.

Lors de l'audience du 19 novembre 2019, à laquelle le locataire a été convoqué par pli recommandé envoyé au [no.] \_\_\_\_\_, avenue 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, le Tribunal a admis la demande de restitution et procédé à l'administration des preuves.

Le locataire a expliqué qu'il n'avait pas reçu l'avis de résiliation, ni l'avis de la poste y afférent. D'habitude, il recevait les correspondances de la régie à son adresse privée, soit à l'avenue 2\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] C\_\_\_\_\_. Il n'avait pris connaissance de l'avis de résiliation du 27 avril 2018 que lors de sa convocation par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

L'arcade de la rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, faisant l'objet de la présente procédure, n'était actuellement pas exploitée car il n'avait plus d'accès d'eau ni de toilettes et que la régie souhaitait augmenter le loyer de l'arcade si elle installait des toilettes. De plus, il avait payé tous les loyers de l'arcade et avait investi beaucoup d'argent. C'est pourquoi, il voulait conserver cette arcade.

La bailleuse, pour sa part, a expliqué que les loyers n'étaient pas payés et qu'il y avait un arriéré de 10'000 fr. Elle a exposé qu'elle considérait que l'adresse [no.] \_\_\_\_\_, rue 3 \_\_\_\_\_ était celle du locataire car figurant dans les registres officiels et que c'était à partir de cette adresse que le locataire envoyait ses courriers à la régie.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger.

### **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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel de l'arcade s'élève à 11'100 fr. En prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

2. L'intimé sollicite la restitution du délai imparti pour répondre à l'appel. Il fait valoir que les mesures de confinement imposées par les autorités ne lui ont pas permis de se déterminer dans les délais. Il est le père de trois enfants nés respectivement en 2009, 2015 et 2019, dont il convenait impérativement de protéger la santé.

L'appelante soutient que les mesures de confinement n'empêchaient pas la rédaction et le dépôt des écritures demandées. L'intimé ne rendait pas vraisemblable que le défaut ne lui serait pas imputable ou serait seulement la conséquence d'une faute légère. Enfin, il ne précisait pas à quelle date la cause de son prétendu empêchement aurait disparu.

---

**2.1 2.1.1** L'instance d'appel notifie l'appel à la partie adverse pour qu'elle se détermine par écrit. La réponse doit être déposée dans un délai de 30 jours (art. 312 al. 1 et 2 CPC).

Les délais déclenchés par la communication ou la survenance d'un événement courent dès le lendemain de celles-ci (art. 142 al. 1 CPC).

Les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 let. a CPC).

Lorsque, en vertu du droit fédéral ou cantonal de procédure applicable, les délais légaux ou les délais fixés par les autorités ou par les tribunaux ne courent pas pendant les jours qui précèdent et qui suivent Pâques, leur suspension commence dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et dure jusqu'au 19 avril 2020 inclus. Les effets de la suspension sont régis par le droit de procédure applicable (art. 1 al. 1 et 2 de l'Ordonnance sur la suspension des délais dans les procédures civiles et administratives pour assurer le maintien de la justice en lien avec le coronavirus (COVID-19) du 20 mars 2020, entrée en vigueur le 21 mars 2020 à 0 h 00 et ayant effet jusqu'au 19 avril 2020 - RS 173.110.4).

**2.1.2** Aux termes de l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (al. 1). La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2).

Le défaut doit découler d'une absence de faute ou d'une faute légère; que la faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence vraiment élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne raisonnable (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_414/2016 du 5 juillet 2016 consid. 4.1; 5A\_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et les références; 4A\_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1).

Une inadvertance ou un oubli ne constitue pas des motifs de restitution (GOZZI, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 30 ad art. 148 CPC). Des exigences strictes s'appliquent aux avocats (GOZZI, op. cit., n. 31 ad art. 148 CPC).

Il suffit que les conditions (matérielles) d'application de l'art. 148 CPC soient rendues vraisemblables par le requérant, qui supporte le fardeau de la preuve; la requête de restitution doit ainsi être motivée, c'est-à-dire indiquer l'empêchement, et accompagnée des moyens de preuve disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_927/2015 précité consid. 5.1 et les références).

---

**2.2 2.2.1** En l'espèce, l'intimé a reçu le courrier lui impartissant un délai de 30 jours pour répondre à l'appel le 12 mars 2020. Ce délai légal de 30 jours a commencé à courir le 13 mars 2020, a été suspendu du 21 mars au 19 avril 2020 et est venu à échéance le 11 mai 2020, compte tenu des suspensions ordonnées par le Conseil fédéral en lien avec le Coronavirus.

Il est ainsi acquis que l'intimé n'a pas répondu à l'appel dans le délai prescrit.

**2.2.2** L'intimé n'expose pas pour quelle raison il n'a déposé sa requête de restitution que le 19 mai 2020. Comme le relève l'appelante, il n'indique pas non plus la nature de son empêchement ni sa durée. En tout état, la présence de ses enfants dont il dit avoir dû prendre soin est insuffisante à justifier une incapacité de répondre à l'appel dans le délai imparti, qui plus est prolongé par le Conseil fédéral.

En conséquence, la requête de restitution du délai pour répondre à l'appel sera déclarée irrecevable, compte tenu de sa tardiveté et de son absence de motivation. Elle est en tout état infondée.

3. En l'absence de réponse à l'appel, la cause est en état d'être jugée sur le fond (art. 147 al. 2 CPC).
4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que l'adresse du locataire à la rue 3 \_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ n'était pas une adresse de notification valable, en se basant sur un courrier de ce dernier du 17 novembre 2016.

**4.1** La résiliation est une manifestation de volonté sujette à réception. Elle doit donc parvenir dans la sphère de puissance de son destinataire pour pouvoir déployer des effets. Aussi, le congé qui n'est pas envoyé ou celui qui n'est jamais reçu est ainsi logiquement nul. Les mêmes conclusions doivent être retenues pour le congé mal adressé, pour autant qu'il ne parvienne pas non plus à son destinataire. L'erreur d'adressage consistera par exemple à l'envoi du congé à un tiers, voire à un autre locataire. Il se peut que l'adresse utilisée ne soit pas la bonne (en principe, pour les personnes physiques, le courrier est expédié au domicile et pour les personnes morales, à leur siège; il est toutefois usuellement admis que les correspondances en relation avec le bail, destinées au locataire, se fassent à l'adresse des locaux loués). Il est bien clair que même mal adressé, un pli qui parviendrait tout de même à son destinataire originel déploiera pleinement ses effets (MONTINI, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2017, n. 30 et 32 ad art. 266o CO).

La preuve de la réception du congé incombe à son auteur. En cas d'envoi sous pli recommandé, il doit à tout le moins prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait. Selon la jurisprudence, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un

comportement incorrect des agents postaux. Il revient au destinataire de renverser cette présomption (MONTINI, op. cit., n. 35 ad art. 266o CO).

**4.2** En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que l'avis de résiliation n'avait pas été valablement notifié au locataire.

En effet, le locataire, par courrier recommandé du 17 novembre 2016 à la bailleuse, après et parce que la boîte aux lettres située à l'adresse de l'arcade avait été supprimée, a prié celle-ci de lui adresser tous documents en relation avec le bail à son adresse privée, [no.] \_\_\_\_\_, avenue 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, et de n'accepter une modification que signée par lui et son associée. Durant toute l'année 2018, c'est-à-dire également après l'envoi de l'avis de résiliation litigieux, la bailleuse a fait parvenir au locataire, à son adresse privée, les bulletins de versement pour le paiement du loyer.

Il ne peut être déduit du courrier du 16 mars 2018, relatif uniquement à un éventuel transfert de bail, signé du locataire mais également du preneur, lequel l'a lui-même porté à la régie, la volonté du locataire de modifier son adresse de correspondance avec la bailleuse, communiquée par pli recommandé deux ans plus tôt. L'adresse figurant sur l'en-tête de ce courrier, à savoir [no.] \_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_, ne correspondant ni à l'adresse privée du locataire ni à celle des locaux loués, l'appelante aurait dû à tout le moins s'assurer de la prétendue volonté de l'intimé de procéder à modification de ses instructions antérieures, avant de considérer que tel était le cas.

Comme déjà relevé, si la bailleuse avait vraiment considéré que le locataire avait modifié son adresse de correspondance par ce courrier du 16 mars 2018, elle y aurait également envoyé depuis cette date les bulletins de versement pour le paiement du loyer, ce qu'elle n'a pas fait.

La mention dans *search.ch* du [no.] \_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_ en lien avec le nom de l'intimé ne permet pas de parvenir à une autre conclusion. En effet, les explications fournies à cet égard par le locataire, à savoir qu'il est propriétaire du magasin s'y trouvant, permettent de comprendre les raisons de cette inscription, mais ne suffisent pas à considérer une volonté de modifier son adresse de correspondance avec la bailleuse.

Il est établi que le nom de l'intimé ne figure sur aucune boîte aux lettres de l'immeuble [no.] \_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_. C'est celui de F\_\_\_\_\_ qui y apparaît, soit le nom du tiers exploitant le magasin propriété de l'intimé. Les explications selon lesquelles le facteur connaît l'intimé et lui remet parfois en mains propres des courriers qui lui sont envoyés à cette adresse sont crédibles. C'est d'ailleurs comme cela que l'intimé dit avoir eu connaissance de l'avis d'état des lieux, mais seulement le 7 novembre 2018, et c'est sans doute également de cette façon que la convocation à l'audience de la Commission de conciliation, envoyée au [no.]

\_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_, selon les indications figurant sur la requête, lui est parvenue et lui a permis d'y donner suite. Cela étant, cette manière de procéder du facteur ne peut être validée et conduit à considérer que l'avis de retrait (relatif à la résiliation) n'a pas été valablement déposé dans la boîte aux lettres - au demeurant inexistante - de l'intimé. La présomption selon laquelle l'intimé a reçu l'avis de retrait est renversée. Pour le surplus, la preuve que l'avis de retrait est parvenu dans la sphère d'influence de l'intimé ou qu'il ferait preuve de mauvaise foi en affirmant le contraire n'a pas été rapportée.

L'intimé n'ayant pas reçu l'avis de résiliation, envoyé à une adresse erronée, emporte nullité de celui-ci.

Le jugement sera dès lors confirmé.

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

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 mars 2020 par SI A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/87/2020 rendu le 4 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30153/2018.

Déclare irrecevable la demande de restitution du délai pour répondre à l'appel formée par B\_\_\_\_\_ le 19 mai 2020.

**Au fond:**

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, 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.*