

BGE 43 III 128

Bundesgericht (BGE), 1915-11-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_43_III_128

FR: ATF 43 III 128

IT: DTF 43 III 128

Volltext

128 Entscheidungen der Schuldbelrewungs- 23. m6t du ~4 DWI 1917 dans la cause lioirs SaUer. S urs i s h ö t e l i e r e n m a t i e r e d e f e r m a g e s. La procedure preliminaire doit avoir lieu suivant les regles de l'ordonnance federale du 2 novembre 1915 concernant la protection de l'industrie h6teliere contre les consequences de la guerre. - Le sursis pour fermages ne doit 6tre accorde que pour les termes garantis par le droit de retention du baUleur!" et dans la mesure Oll la valeur estimative des biens soumis a ce droit couvre le montant des fermages garantls, a moins que le debiteur ne fournisse d'autres sftretes au baUleur. - Dans le cas Oll le bailleur use de son droit de resiUation du bail et d'expulsion du preneur, le sursis devient pratique- ment inappllcable. A. - Suivant baux du 28 janvier 1895 et du 18 mars 1907, la Socit~te anonyme des Hotels garnis de Geneve a loue a Charles Sailer" « les emplacements servant a l'ex- ploitation de l'Hotel garni de la Poste I) a Geneve. Charles Sailer est decooe en decembre 1907, laissant sa veuve. dame Marie Sailer, nee Perret et quatre enfants. La raison commerciale du defunt fut radiee du registre du com- merce et remplacee des le 1 er janvier 1908 par celle de dame Sailer qui continua l'exploitation de l'hotel. Par acte de partage partiel du 15 decembre 1909, les hoirs Sailer convinrent de laisser en indivision l'H6tel de la Poste avec tous les elements -actifs et passifs. Dame Sailer re~ut «Les pouvoirs les plus etendus pour repre- senter l'indivision vis .. a-vis. des tiers. » Une automobile taxee 5000 fr. resta egalement en indivision plus uu depot disponible a la banque, de 30000 fr. Dans le par- tage, dame Sailer obtint en pleine propriete ses reprises par 67 065 fr. 20 et un quart de la masse par 17758 fr. 25. soit ensemble 84823 fr. 45 et en usufruit un autre quart, soit 17758 fr. 25. Les quatre enfants re~urent ensemble en pleine propriete 35 516 fr. 50 et en usufruit 17 758 fr. 25. B. - Le 3 fevrier 1917, les hoirs Sailer ont demande a la Cour de Justice civile du canton de Geneve (autorite superieure en matiere de concordat) un sursis pour le und Konkurskammer. N° 23. 129 paiement de leur fermage jusqu'au 30 juin 1919, cOllfor- mement a l'art. 4 de l'arrete du Conseil fMeral du 5 jan- vier 1917. Ils exposent que, par suite de la guerre, l'ex- ploitation de l'Hotel de la Poste est devenue difficile, mais que leur actif est superieur a leur passif et qu'apres la guerre ils seront en mesure d'aequitter le montant de leur loyer arriere. Sur le loyer annuel de 36250 fr., la Societe des Hotels garnis a consenti un rabais de 16250fr.; les requerants ayant paye 10000 fr. sur le loyer de 1916, il reste un solde de 10 000 fr. 9 payer. La Societe des Hotels s'est opposee au sursis par les motifs suivants : Elle a consenti a rMuire a 20000 fr. le loyer pour 1916 ä la condition que les versements tri- mestriels seraient faits regulierement. Le troisieme terme n'ayant pas 6te paye, un commandement de payer (pour- suite en realisation de gage n° .21 886) a 6te notifie le 3 fevrier 1917 a dame veuve Sailer pour la somme de 26250 fr. representant le montant total du loyer arriere de 1916. Le loyer impaye du premier trimestre de 1917 se monte a 9 062 fr. 50, de telle sorte qu'actuellement la dette des hoirs Sailer atteint 35312 fr. 50. L'inventaire du mobilier de l'Hotel avait 6te requis le 31 janvier et le pro ces-verbal de prise d'inventaire (nO 3957) a 6te

dresse le 5 février. La valeur estimative totale est de 29670 fr. • mais la valeur réelle du mobilier est très inférieure à cette somme. Les hoirs Sailer ne fournissent aucune garantie à leur créancière ; il n'est pas établi qu'ils pourront la désintéresser intégralement après la guerre. C. - Le 16 février 1917, la Société des Hôtels Garnis a assigné dame Sailer devant le Tribunal de première instance du canton de Genève en paiement du loyer et en reconnaissance de son droit de rétention sur les objets portés à l'inventaire du 5 février. Par écriture du 14 mars 1917, la demanderesse a conclu, en outre, à ce qu'il lui soit donné acte de sa signification de résiliation du bail pour le 14 avril et à ce que la demanderesse soit condamnée à évacuer à partir de cette date les locaux loués. 130 Entscheidungen der Schuldbetreibungs- D. Le 17 février 1917, l'autorité de concordat a refusé le sursis demandé par les hoirs Sailer. Elle considère : La correspondance échangée entre la Société propriétaire de l'hôtel et les requérants montre que ceux-ci avaient déjà, antérieurement à la guerre, des difficultés pour payer leur fermage. Le bilan présenté ne permet pas de dire que les hoirs Sailer seront en mesure de payer immédiatement après la guerre les fermages dus. L'inventaire dressé par l'office accuse un actif mobilier évalué à 29670 fr. au lieu de 132990 fr. 20 porte au bilan. Même en tenant compte que cette évaluation serait trop basse, on doit reconnaître que le passif dépasse l'actif. E. - Contre cette décision, qui leur a été communiquée le 23 février 1917, les hoirs Sailer ont recouru en temps utile au Tribunal fédéral, en concluant à l'annulation du prononcé attaqué. Ils allèguent en résumé : La correspondance invoquée par l'autorité cantonale est postérieure au premier août 1914 et ne peut constituer une preuve concluante. L'ordonnance n'exige qu'un remboursement intégral et non pas immédiat après la guerre. Les recourants n'ont pas été appelés à fournir des explications au sujet de l'inventaire dressé par l'office. Les évaluations sont trop basses. Un expert, M. Spahlinger, estime que l'hôtel de la Poste vaut actuellement 120 à 140000 fr. ; en fixant cette valeur à 132000 francs, les recourants sont restés dans une juste limite. L'autorité cantonale a donc violé les art. 1^{er} et 21 de l'ordonnance du Conseil fédéral du 2 novembre 1915. Statuant sur ces faits et considérant en droit : 1. - D'après l'art. 5 de l'arrêté du Conseil fédéral, du 5 janvier 1917, étendant la protection de l'industrie hôtelière contre les conséquences de la guerre, la procédure du sursis en matière de fermages est régie par les art. 17 à 26 de l'ordonnance édictée par le Conseil fédéral le 2 novembre 1915. La demande de sursis formulée par I und Konkurskammer. No 23. 131 les recourants ayant fait l'objet d'une opposition de la part du propriétaire de l'hôtel, l'autorité de concordat aurait dû procéder conformément à l'art. 21 de l'ordonnance. Le législateur a voulu qu'en cas d'opposition, l'autorité se renseigne d'une façon détaillée et complète sur la situation financière du débiteur. La loi lui indique comme moyen de contrôle : l'examen des livres du débiteur, la nomination d'experts, la production des pièces justificatives, l'audition des intéressés. L'autorité genevoise n'a point procédé ainsi ; elle s'est bornée à prendre pour base l'inventaire dressé par l'office le 5 février 1917 dans une poursuite en réalisation de gage, elle n'a pas désigné des experts pour établir la valeur réelle du mobilier de l'hôtel et elle n'a pas examiné l'ensemble de la situation financière des débiteurs qui, à teneur de l'art. 342 CC, sont solidairement tenus des dettes de l'indivision. Or, il résulte de l'acte de partage du 15 décembre 1909, que non seulement le mobilier de l'hôtel mais d'autres biens encore, notamment une automobile, sont restés indivis et que, dans le partage, des sommes importantes ont été attribuées aux différents membres de l'hoirie. L'autorité cantonale aurait dû rechercher si et pour quel motif toutes ces ressources des requérants étaient tarées puisque, à teneur de l'art. 1^{er} de l'ordonnance, applicable également en matière de fermages, le sursis ne peut être accordé qu'au débiteur qui sans sa faute, et en raison des

evenements de guerre, se trouve momentanément hors d'état de payer le fermage. Et il va naturellement de soi que l'octroi d'un sursis est aussi subordonné à la preuve que la fortune personnelle des différents débiteurs solidaires, outre les biens indivis, ne suffit pas à couvrir les fermages. Aucun de ces points n'était évident (cf. RO 42 III p. 78 et suiv.). L'autorité a orné, d'autre part, de tenir les débiteurs au courant de l'opposition de leurs créanciers et de leur fournir l'occasion de s'expliquer à ce sujet. Ce n'est qu'après avoir procédé d'office à toutes les investigations. 132 Entscheidungen der Schuldbetreibungs-necessaires pour Hablir un état de fait complet et élucider la situation des requérants. que l'autorité de concordat pouvait passer aux délibérations et à la décision conformément aux prescriptions des art. 22 et 23 de l'ordonnance du 2 novembre 1915 (cf. RO 42 III p. 12 cons. 1^{er}). La procédure suivie par l'instance cantonale est en conséquence incomplète et irrégulière. La décision attaquée devrait dès lors être annulée et la cause renvoyée.) L'autorité genevoise pour compléter l'instruction et statuer à nouveau si l'on ne devait pas refuser le sursis pour les motifs ci-après. 2. - En vertu de l'art. 4 de l'arrêté du 5 janvier 1917, l'autorité de concordat doit accorder au fermier d'un hôtel, sous les conditions énumérées à l'art. 1^{er} de l'ordonnance du 2 novembre 1915, un sursis pour le paiement du fermage. Toutefois le sursis ne doit pas s'étendre à plus de trois fermages annuels. Il y a lieu de rapprocher cette dernière restriction de celle posée à l'art. 5 al. 2 de l'ordonnance de 1915: « L'autorité de concordat n'accorde le sursis pour le paiement d'intérêts que dans la mesure où, y compris les intérêts déjà échus et demeures impayés, le retard après l'expiration de ce sursis ne comportera pas plus de trois intérêts annuels.» Cette disposition s'explique par la raison que, suivant l'art. 818 chif. 3 CC, le gage immobilier ne garantit au créancier que les intérêts échus de trois années et que le législateur a voulu empêcher que la durée du sursis accordé au débiteur ne prive le créancier de sa garantie réelle (cf. RO 42 III p. 194). L'art. 13, al. 3 de l'ordonnance de 1915 poursuit le même but (RO 42 III p. 209 cons. 3). La situation n'est pas la même en cas de termes de loyer que l'art. 4 de l'arrêté assimile implicitement aux intérêts prévus à l'art. 1^{er} de l'ordonnance de 1915. Le droit de rétention du bailleur ne garantit, à teneur de l'art. 272 CO, que le loyer de l'année écoulée et du semestre courant. Si donc, on accordait au preneur, sans autres sûretés, le sursis, und Konkurskammer. N° 23. pour trois années de fermage, le bailleur se trouverait sans aucune garantie pour une partie de sa créance. Il ne pourrait même pas concourir avec les autres créanciers à l'égard desquels le sursis n'aurait pas ses effets. Il saute aux yeux que cette conséquence est inadmissible. On doit donc interpréter l'art. 4 de l'arrêté de 1917 dans ce sens qu'un sursis pour fermages peut être accordé en principe que pour les termes garantis par le droit de rétention et dans la mesure où l'inventaire des biens soumis à ce droit accuse une valeur estimative suffisante pour assurer le paiement des fermages garantis. Si cette dernière condition n'est pas réalisée, le sursis devra être refusé, à moins que, conformément à l'art. 3 de l'ordonnance de 1915, applicable en matière de fermages à teneur de l'art. 5 de l'arrêté de 1917, le débiteur ne fournisse d'autres sûretés en faveur du bailleur touché par le sursis. De pareilles sûretés, qui ne devaient évidemment pas porter atteinte aux droits des autres créanciers, seront également nécessaires pour l'octroi d'un sursis de plus longue durée que celle correspondant aux termes garantis par le droit de rétention. C'est seulement dans ces conditions que la mesure de protection en faveur du preneur ne risquera pas d'aboutir à l'impair du bailleur. C'est ici demeure, d'autre part, au bénéfice de l'art. 265 CO qui l'autorise à résilier le bail lorsque le preneur est en retard pour le paiement d'un terme échü. L'arrêté du Conseil fédéral n'abroge pas cette disposition, de même qu'il laisse intacte celle de l'art. 283 LP. Le bailleur peut donc requérir

de l'office de le proteger provisoirement dans son droit de retention et, une fois l'inventaire dresse, il doit introduire la poursuite en realisation de gage dans les dix jours des la communication du proees-verbal; :) ce default, les effets de la prise de l'inventaire s'eteignent. Il en resulte logiquement que ron ne devra pas accorder le sursis pour les termes echus. sous peine de provo quer la caucite du droit de retention, a moins que ron n'ad- AS 43 III - 1917 10 134 Entscheidungen der Sch!lldbetrelbungs- mette que le delai pour intenter la poursuite est suspendu pendant toute la duree du sursis, ce qui ne resulte pas necessairement de l'art. 7 de l'ordonnance de 1915. Il n'en resterait pas moins que le bailleur <a le droit de resilier le bail et d'expulser le preneur. Dans le cas on il use de ce droit, la mesure du sursis devient aussi pra- tiquement inapplicable. En effet, oblige de laisser bon mobilier pour la garantie du droit de retention du bai- leur, le preneur expulsee ne pourrait, malgre le sursis, continuer a exercer son industrie. Le but fondamental du sursis ne serait donc pas atteint (cf. RO 42 111 p.75 et suiv.). Le creancier, de son cote, ne pourrait requerir la vente des meubles puisque, durant le sursis, aucune poursuite ne peut etre exercee contre le debiteur en raison de la creance soumise au sursis (art. 7 ordonnance de 1915 ; cf. RO 42 III p. 231 cons. 1 er). Il en resulterait une situation qui n'est conforme ni aux interets du pre- neur ni a ceux du bailleur. 3. - Si l'on examine la presente espece a la lurniere des principes enonces ci-dessus, on arrive a la conclusion que le benefice du sursis ne peut etre accorde aux recou- rants. En effet, la valeur t:stimative des biens inventories ne couvre pas la creance garant~e par le droit de retention et les hoirs Sailer ne paraissent nullement en etat de fournir d'autres suretes. Il resulte de leur leUre du 16 mai 1916, adressee par leur conseil a la Societe des Hotels Garnis qu'en 1914 ils ont subi une -perte de 25000 fr., en 1915 une perte de 34500 fr., et qu'ils prevoyaient pour 1916 une perte au moins egale a celle de 1915. En outre, la Societe des Hotels Garnis a fait usage du droit que lui confere l'art. 265 CO, une procedure d'expulsion est en cours. Par ces motifs, la Chambre des Poursuites et des Faillites prononce: Le recours est ecarte. und Konkurskammer. N° 24. 24. AUDUG &'118 dem Jilntscheid. vom 24. Mirz 1917 i. S. 'Wund.erli und Florin. 135 Allgemeine Betreibungsstundung. Voraussetzungen für die Erneuerung eines abgewiesenen Stundungsgesuches. «Da der Rekursgegner Danuser vor dem durch den angefochtenen Entscheid gutgeheissenen Stundungsbe- gehren schon dreimal urn Stundung eingekommen und alle drei Male abgewiesen worden war, ist in erster Linie zu prüfen, ob er überhaupt ein solches Gesuch nochmals habe stellen können oder ob nicht dessen Wiederholung die Einrede der abgeurteilten Sache entgegengestanden habe. Nach Art. 15 der Verordnung vom 16. Dezember 1916 ist die Rechtskraft eines die Stundung be w i l- I i gen den Entscheides insofern beschränkt, als er auf den Nachweis, dass der Schuldner der Nachlass- behörde falsche Angaben gemacht hat oder imstande ist, seine Verbindlichkeiten voll zu erfüllen, jederzeit widerrufen werden kann. Im fernerem muss daraus, dass für die Ver I ä n ger u n g einer bestehenden Stun- dung ein neues <Gesuch und ein neuer Entscheid ver- langt wird, geschlossen werden, dass die Nachlassbe- hörde auch bei der Beschlussfassung hierüber an ihre frühere Auffassung nicht gebunden ist, die Verlängerung also nicht nur wegen seitheriger Veränderung der Sach- lage, sondern auch schon dann ablehnen kann, wenn eine erneute Prüfung des Tatbestandes ergibt, dass die erste Stundungs bewilligung zu Unrecht erfolgt war (vergl. Praxis 6 No 53). Vorschriften über die Rechts- kraft der ein Stundungsgesuch a b w e i s e n d e n Ent- scheidungen enthält die Verordnung nicht. Die Frage ihrer Wirkungen muss deshalb aus dem Wesen des Stundungsverfahrens und allgemeinen Rechtsgrund- sätzen heraus beantwortet werden. Danach kann aber das Zurückkommen auf den einmal gefällten Entscheid

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