

## BGE 60 III 237

Bundesgericht (BGE), 1933-05-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_60\\_III\\_237](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_60_III_237)

FR: ATF 60 III 237

IT: DTF 60 III 237

### Volltext

!136 l'fnndnachlassverfahrcll. No 61. Nachla te a cet egard, c'est l'intentioll des parHes 10rs de la conclusion du bail. Si celles-ci sont convenues des le debut que les locaux serviront a l'exploitation d'un hôtel ou d'unc pension, il n'y a pas de raison de refuser au 10ca- taire exploitant le benefice de la protection legale, qui a Me precisement instituec en faveur de ce genre d'industrie. Aussi bien le loyer aura-t-il eM generalement fixe en co118e- quencc. 01', en l'espece il est constant que le baH du 19 juin 1930 mentionne expressement que les locaux ont ete loues pour servir de pension-restaurant; il precise meme qu'ils ne devront pas etre utilises a d'autres fins, et s'il est vrai que cette clause ne se retrouve pas dans le baH du 12 mai 1932, H est plus que vraisemblable que cela tient a une circonstanee purement fortuite, a savoir qu'il a etC fait sur une formule imprimee d'avance. Aussi bien, la recourante a reconnu dans son ecl'iture du 7 septembre 1934 que la pcnsion occupait tous les locaux loues par les l'equ- rantes. 2. - Au fond, la decision des premiers juges apparatt comme justifiee. Il resulte des constatations du jugement attaque - constatations qui n'ont pas ~te contestees par la recourante - que. d'une part, les requerantes sont hors d'etat de payer le loyel' COLLvenu, ct de l'autre, que ce fait l'le peut leur etre impute a faute. On ue peut pas dire qu'elles aient commis une faute en signa nt le bail, car en 1932 encore le resultat de l'exploitation n'etait pas d.efa- 242 l'fandnachl8&lverfahrell. No 63. vorable et en 1~33 il aurait presque pU permettre de payer le loyer eonvenu. Ce n'est qu'en 1934 en realiM que l'explo- tation a souffel't reellement de la erise. Le montant de la reduction du loyer n'a pas fait l'objet des eritiques de la reecourante. Aussi bien il ne parait pas exagere, et le Trihunal federal n'a done aueun motif de s'earter de l'evaluation qui en a eM faite par la Cour eantonale. La Ghambre des Poursuites et des Faillites prononce : I~e reecours est rejete. 63. Arrret du 10 novembre 1934 dans la cause Societe immobiliere Ea.thor S. A. Remise de lermages et loyers d'hotels. Le benefice de Part. 53 bis (le l'arret6 federal du 30 septembre 1932 (arriere federal du 27 mars 1934) peut etre invoque aussi bien par celui qui exploite Phôtel en qualite de locataire que par celui qui l'exploite en qualiM de jertnier. Il suffit que les locaux aient eM loues pour servil' d 'hôtel. La question de l'affiliation a la Oaisse paritaire d'assurance-chö- mage doit etre elucid6e d'office. (elui qui a conclu alors que la c-rise seivissait defa n'est pas fonde a sollicitel' une reuuction du loyer. N ach las s von Hot e l p ach t z ins e n (Bundeshe- schlüsse vom 30. September 1932 und 27. März 1934, Art. 53 bis ff.). - kann auch von dem verlangt werden, der Rämlichkeiten zum Zwecke des Betriebes eines Hotels g e m i e t e t hat (Erw. 1). -- kann nicht von dem verlangt werden, der die Pacht oder Miete w ä h ren d der Da u e r cl e r K r i s e geschlossen hat (Erw. 3). Der Bei tri t t zur par i t ä t i s ehen Ar bei t s los e n - k ass e muss von Amtes wegen festgestellt werden (Erw. 2.). Riduzione e proroga deU'atfitto 0 della pigione di aloorgki. (Decreti federali deI 30 sett. 1932 e 27 marzo 1934 Art. 53 bis.) pfandnachlassvfrfahren. N° 63. 243 11 beneficio della riduzione 0 della proroga di affitti 0 mercerli pub essere chiesta anche da chi ha preso in locazione dei locali per adibirli ad uso alhergo. (Consid. 1.) Non

pub essere invocato da chi ha concluso il contratto di locazione di affitto durante la crisi (Consid.3.) La questione dell'appartenenza alla cassa di paritetica di assicurazione contro la disoccupazione deve essere esaminata dall'ufficio (Cons. 2). A. - Par contrat du 6 mars 1928 la Societe immobiliere Hathor S. A. a loue a Charles Sorgius les locaux qui sont occupes par l'Hôtel Mon Repos, rue de Lausanne a Geneve. Le bail etait fait pour la duree de 15 ans a dater du 16 septembre 1928. Le prix de location, payable par trimestre et d'avance, etait fixe a 25 000 fr. pour les cinq premieres annees et a 27 500 fr. pour les suivantes. Des le debut de 1933, le preneur, qui se trouvait dans des difficultes financieres, s'est adresse a la Societe financiere suisse pour l'hôtellerie en vue d'obtenir un prêt pour faire face a ses engagements. La Societe fiduciaire a avise la bailleuse qu'a son avis le loyer etait trop eleve par rapport aux recettes annuelles de l'entreprise, qui avaient fortement diminue par suite de la crise, et qu'elle subordonnait son concours a une reduction du loyer, a concurrence de 20 000 fr. La bailleuse a declare, le 31 mai 1933, qu'elle pouvait consentir a abandonner l'augmentation prevue par le contrat. Sur ces entrefaites, Sorgius a demande un concordat qu'il a obtenu en septembre 1933, moyennant le paiement d'un dividende de 15 %. Dans l'intervalle, soit le 23 juin, la societe bailleuse, constatant que Sorgius ne pouvait s'acquitter de son loyer, avait denonce le bail. Le 25 octobre, Sorgius, qui avait obtenu un prêt de 25 000 fr. de la Societe fiduciaire, a conclu avec la Societe Hathor un nouveau bail par lequel cette societe louait a Sorgius les memes locaux pour servir de pension de famille. Le bail etait conclu pour une duree de cinq annees des le 1er octobre 1933 au prix annuel de 22 500 fr. payables d'avance par trimestre.

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