

BGE 60 III 242

Bundesgericht (BGE), 1934-11-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_60_III_242

FR: ATF 60 III 242

IT: DTF 60 III 242

Volltext

242 Pfandnachlassverfn.hren. No 63. vorableet en 1~33 il aurait presque pU permettre de payer le loyer convenu. Ce n'est qu'en 1934 en realite que l'exploit- tation a souffeFt reellement de la crise. Le montant de la reduetion du loyer n'a pas fait l'objet des eritiques de la re courante. Aussi bien il ne parait pas exagere, et le .Tribunal fMeral n'a done aueun motif de s'ecarter de l'evaluation qui en a ete faite par la Cour eantonale. La Ghambre des P01brsutes et des Faillites prononce : I~e reeours est rejete. 63. Arret du 10 novembre 1934 dans la eause Societe immobiliere Hathor S. A. Remise de jermages et loyers d'hotels. Le benefice de fart. 53 bis (le l'arrere federal du 30 septembre 1932 (arreM foederal du 27 mars 1934) peut etre invoque aussi bien pal' celui qui exploite I 'hötel en quaI iM de locataire que par oolui qui l'exploite en qualiM de jermier. n suffit que les Iocaux aient eM loues pour servir cl 'hötel. La question de l'atfiliation a lu Oaisse paritaire d'assuranoo-chö- mage doit etre elucidee d'office. ('elui qui a conclu aWrS que la crise sevissait defa n'est pas fonde a solliciter une reduetion du loyer. N ach 1 ass von Hot e 1 p ach t z ins e n (Bundesbe- schlüsse vom 30. September 1932 und 27. März 1934, Art. 53 bis ff.). - kann auch von dem verlangt werden, der Räumlichkeiten zum Zwecke des Betriebes eines Hotels ge 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 D aue r rl e r K r i s e geschlossen hat (Erw. 3). Der Beitritt zur paritätischen Arbeitslosen- k ass e mus:;; von Amtes wegen festgestellt werden (Erw. 2.). Riduzione e proroga deU'atfitto 0 della pigiqne di alberghi. (Decreti federali 001 30 sett. 1932 e 27 marzo 1934 Art. 53 biB.) PfandnachlassVE'rfahren. N° 63. Il beneficio della riduzione 0 della proroga di affitti 0 mercerli puo essere chiesta anche da chi ha preso in locazione dei Ioiali per adibirli ad uso albergo. (Consid. 1.) Non pub es,<;ere invoeato da chi ha concluso il contratto di loca- zione 0 <li affitto durante Ta cri8i (Consid.3.) La questione dell'appartenenza aUa cassa pariteti.ca d'a88-icuraziolll' contro la disoccupazione dev'essere esaminatad'ufficio (Cons. 2). A. - Par contrat du 6 mars 1928 la Soeiete immobiliere Hathor S. A; a loue a Charles Sorgius les locaux qui sont oeeupes par l'HötelMon Repos, rue de Lausanne a Geneve. Le ball etait fait pour Ia duree de 15 ans a dater du 16 septembre 1928. Le prix de Ioation, paya.ble 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 diffieultes finaneieres, s'est adresse a la Soeiete finan- eiaire suisse pour l'hötellerie en vue d'obtenir un pret pour faire face a ses engagements. La Sociere fidueiaire a avise la bailleresse qu'a son avis le loyer etait trop eleve par rapport aux reettes annuelles de l'entreprise, qui avaient fortement diminue par suite de la erise, et . qu'elle subordonnait son eoneours a une reduetion du loyer, a eoneurrenee de 20 000 fr. La bailleresse a declare, le 31 mai 1933, qu'elle pouvait eonsentir a abandonner l'augmentation prevue par le contrat. Sur ces entrefaites, Sorgius a demande un eoneordat qu'il a obtenu en sep- tembre 1933, moyennant le paiement d'un dividende de 15 %. Dans l'intervalle, soit le 23 juin, la soeiete bailleresse, constatant queSorgius ne pouvait s'aequitter de son loyer, avait denonce le bai!.

Le 25 octobre, Sorgius, qui avait obtenu un prêt de 25000 fr. de la Société fiduciaire, a conclu avec la Société Hathor un nouveau bail par lequel cette société louait à Sorgius les mêmes locaux pour servir de pension de famille. Le bail était conclu pour une durée de cinq années dès le 1^{er} octobre 1933 au prix annuel de 22 500 fr. payables d'avance par trimestre.

24-1 J'andnaclJlass\ "erfahrell. :x 0 63. Les 26 juillet et 2 août 1934, la société bailleuse a fait procéder au préjudice de son locataire à une prise d'inventaire pour la somme de 10 200 francs, montant du loyer au 30 septembre 1934.

B. -- Par requête du 1^{er} août 1934, Sorgius, invoquant les arrêts fédéraux des 30 septembre 1932 et 27 mars 1934, a demandé à la Cour de Justice civile de Genève de réduire à la somme de 9000 fr., pour la période de deux ans, comprise entre le 1^{er} mai 1934 et le 1^{er} mai 1936, le loyer total qu'il devrait payer à la société Hathor, remise lui étant faite du surplus. La Société Hathor s'est opposée à la requête, en prétendant que Sorgius ne remplissait pas en sa personne les conditions posées par l'arrêt fédéral de 1932, à savoir que le contrat fait avec lui était un contrat de bail à loyer et non un contrat de bail à ferme et qu'il n'avait pas fait la preuve de son affiliation à la caisse paritaire d'assurance. Elle a contesté en outre les chiffres invoqués par Sorgius et soutenu qu'il avait fait des amortissements énormes.

C. - Par jugement du 6 octobre 1934, la Cour de Justice civile a admis la requête en ce sens qu'elle a fixé, pour la période s'étendant du 1^{er} mai 1934 au 1^{er} mai 1936, à 18500 fr. le loyer annuel du par Sorgius à la Société immobilière Hathor, remise lui étant faite du surplus.

D. - La Société immobilière Hathor S. A. a recouru à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral en concluant au rejet de la requête de Sorgius.

Considérant en droit : 1. - Ainsi que la Cour de Justice l'a déjà relevé, il a été jugé que lorsqu'un immeuble a été loué à destination d'hôtel, peu importe qu'à un point de vue juridique le contrat de location se caractérise comme un bail à loyer ou un bail à ferme, et que, dans l'un et l'autre cas, le propriétaire est recevable à solliciter le bénéfice de l'arrêt fédéral du 30 septembre 1932 (RO 60 III p. 130). Cette jurisprudence, sur laquelle il n'y a pas lieu de revenir, s'applique par identité de motifs à l'exploitant, en ce qui concerne les mesures visées à l'art. 53 bis. C'est donc à tort que la recourante dénie au requérant le droit d'invoquer cette disposition, en arguant du fait qu'il est locataire et non fermier de l'hôtel.

2. - L'exception tirée du défaut d'affiliation du requérant à la Caisse paritaire d'assurance-chômage n'est pas fondée non plus. Il est vrai, à l'autorité cantonale d'élucider d'office ce point, sans se contenter de constater que l'allégation du requérant n'avait pas été contestée. Mais il résulte de l'instruction complémentaire à laquelle il a été procédé depuis le dépôt du recours que le requérant était effectivement affilié à la Caisse depuis le 14 septembre 1933, soit antérieurement à la date fixée par l'arrêt.

3. - Si la requête était recevable, elle était en revanche mal fondée. Ainsi que le Tribunal fédéral l'a déjà relevé, les mesures prévues par l'arrêt du 30 septembre 1932 ont pour but de parer dans une certaine mesure aux effets de la crise, en permettant au propriétaire d'un hôtel ou à celui qui l'exploite en qualité de fermier ou de locataire de demander une adaptation de ses engagements aux conditions nouvelles créées par la crise. Mais il va de soi que l'intervention du juge n'a de raison d'être qu'autant que la crise était un phénomène que les parties ne devaient pas et ne pouvaient pas prévoir lorsqu'elles ont conclu. Aussi bien celui qui s'engage sans tenir compte de ce qu'il pouvait et devait prévoir commet une imprudence, c'est-à-dire une faute et il ne serait pas admissible qu'il put se retourner contre son cocontractant pour lui faire supporter les conséquences du fait qu'il a mal calculé ses chances ou trop présumé de ses forces; une telle solution serait contraire à l'équité. Or en l'espèce il est établi que c'est en octobre 1933, c'est-à-dire en pleine crise, que le requérant a fixé les nouvelles conditions de

son engagement. S'il n'a pu les tenir, c'est donc, ou qu'il 246 Pfandnachlassverfahren. No 63. a specule sur une amelioration plus rapide de la situation ou par un faux calcul ; dans l'un et l'autre cas, c'est a lui seul a en supporter les consequences. La Cour des Juges et des faillites prononce : Le recours est admis et le jugement rendu par la Cour de Justice civile de Geneve le 6 octobre 1934 reforme, en ce sens que la requete du debiteur est declaree mal fondee.

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