

BGE 64 III 206

Bundesgericht (BGE), 1935-06-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_64_III_206

FR: ATF 64 III 206

IT: DTF 64 III 206

Volltext

206 Pfandnachlassverfahren. N° 45. B. Pfandnachlassverfahren. Procedure de concordato L'ipotecario. ENTSCHEIDUNGEN DER SCHULD- BETREIDUNGS- UND KONKURSKAMMER ARR:ITS DE LA CHAMBRE DES POURSUITES ET DES FAILLITES 45. Arrêt du 31 décembre 1938 dans la cause Ehinpr contre Société immobilière rue du Mont-Blanc, 13. .LU e8UTEa iuridiques concernant l'industrie hôtelière. Remise de loyers ou de fermages et sursis au paiement d'iceux. Suspension de l'effet de la sommation prévue aux art. 265 et 293 CO. (Arrêt fédéral du 21 juin 1935, Art. 60 et 62 al. 4). Le locataire ou le fermier qui a été sommé de payer dans le délai légal, sous menace de résiliation, n'est plus recevable de demander la suspension de l'effet de cette sommation lorsqu'il a laissé passer le délai sans s'excuser (consid. 2). Il ne saurait non plus, dans les mêmes conditions obtenir une réduction du loyer ou du fermage échus (consid. 3). Rechtliche Massnahmen zum Schutze der Hotellerie. Erläuterung und Suspendierung von Miet- und Pachtzinsen. Aufschiebung derselben gemäss Art. 265 oder 293 OR angedrohten Vertragsauflösung (Bundesbeschluss vom 21. Juni 1935, Art. 60 und Art. 62 Abs. 4) ~ Hat der Mieter oder Pächter die ihm angedrohte gesetzliche Frist für die Auflösung des Vertrages nicht benutzt, so ist ein Begehren um Aufschiebung der Wirkungen der Androhung nicht mehr zulässig (Erw. 2). In diesem Falle ist ihm auch keine Herabsetzung verfallener Miet- oder Pachtzinsen mehr zuzubilligen (Erw. 3). Pfandnachlassverfahren. N° 46. 207 Misure giuridiche a favore dell'industria degli alberghi. Condono e proroga del pagamento di pigioni e fitti. Sospensione dell'effetto della comminatoria prevista dagli art. 265 e 293 CO. (Decreto federale 21 giugno 1935, art. 60 e 62 cp. 4.) Il locatario o l'affittuario diffidato a pagare entro il termine legale, sottominaccia di scioglimento del contratto, non può più chiedere la sospensione dell'effetto di questa diffida, se ha lasciato passare il termine senza pagare (consid. 2). In questo caso non potrebbe nemmeno ottenere una riduzione della pigione o dei fitti scaduti (consid. 3). Resume des faits .- Les époux Ehinger ont loué un immeuble à Genève en 1913 pour l'exploiter comme hôtel. Le bail fut conclu pour vingt-quatre ans. En 1929, Sieur Ehinger étant décédé, sa veuve a conclu avec le propriétaire de l'immeuble un avenant aux termes duquel la durée du bail était prolongée jusqu'en 1949. Le loyer fut alors porté à 22 500. fr. du 1^{er} janvier 1930. au 1^{er} janvier 1937, à 250 000. fr. du 1^{er} janvier 1937 au 1^{er} janvier 1943 et à 260 000. fr. du 1^{er} janvier 1943 au 1^{er} janvier 1949. L'exploitation de l'hôtel donna des résultats assez favorables jusqu'en 1931. Par suite de la crise économique et de l'ouverture, dans le quartier, de nouveaux hôtels d'un aménagement plus moderne, les affaires périclitaient. De 145 000. fr. qu'il était en 1929/1930., le chiffre d'affaires descendit jusqu'à 91 000 fr. en 1932. Dès lors l'exploitation se solda toujours en déficit. Depuis 1935, Dame Ehinger n'a plus payé qu'une partie du loyer convenu. En avril 1938, elle obtint un sursis concordataire. Par lettre du 2 mai 1938, la Société immobilière rue du Mont-Blanc, 13, qui était alors propriétaire de l'immeuble, a sommé Dame Ehinger

da lui payer dans le delai d'un mois le loyer qu'elle lui devait, faute de quoi le bail serait resilie. Le II mai 1938, Dame Ehinger a adresse a la Cour de Justice civile de Geneva une requete tendant a la remise du solde du loyer arriere au 31 decembre 1937, par 12 100.fr. et a la roouction a 180.0.0. fr. du loyer des le 1 er janvier AB 64 III - 1938 208

Pfandnachlassverfahren. NO 45. 1938 a la fin du ;'baiI. Subsidiairement, elle a demande une expertise, qui devait porter sur l'opportunité de la modi- fication et de la: remise de loyer sollicitees. La societe proprietaire a depose sa reponse le 4 juin 1938. Elle s'est opposee a la requete en excipant de la resiliation du bai!, Dame Ehinger ayant laisse s'ecouler le delai fixe dans la sommation du 2 mai 1938 sans s'executer. Par lettre du 1 er juillet 1938 au President de la Cour, Dame Ehinger a demande a la Cour de suspendre les effets de la sommation du 2 mai, en application de l'art. 62 al. 4 de l'arrete fMeral du 21 juin 1935. Par une premiere decision du 8 juillet 1938, la Cour a prononce la suspension de l'effet de la sommation du 2 mai 1938 et, preparatoirement, ordonne une expertise. Un recours forme contre cette decision par la Societe.a ete rejete prejudiciellement par la Chambre des poursuites et des Faillites du Tribunal federale le 11 aout 1938. . Par une seconde decision, rendue le 28 novembre 1938, la Cour a fait droit a la requete de Dame Ehinger en ce sens qu'elle a: fait remise a Dame Ehinger du loyer du par elle pour l'annee 1938, pour autant que ce loyer excede 18000 fr.; dit que pour les deux loyers annuels a echo ir a partir du 1 er janvier 1939; le loyer sera fixe a 18000 fr. par an, payable selon les conditions du bail ; condamne la Societe au paiement des frais et debours, y compris le cout du rapport d'expertise ; fixe a 100 fr. l'emolument du a la Cour par Dame Ehinger, et, deboute les parties de toutes autres et plus amples conclusions. Les deux parties ont recouru contre cette decision. Dame Ehinger se plaint que la Cour n'ait pas statue, dans le dispositif, sur les conclusions tendantes a la remise du loyer arriere, et demande que remise lui soit faite dudit loyer au montant de 12000 Fr. La Societe, reprenant entre autres le moyen tire de la denonciation du bail, conclut au deboutement de Dame Ehinger et a sa condamnation a tous les frais. Pfandnachlassverfahrell. No 4., 209

Gonsiderant en droit : 2. - C'est avec raison que la Societe soutient qu'il ne pouvait etre question pour la Cour d'ordonner telles ou telles des mesures prevues a l'art. 60 de l'arrete federal du 21 juin 1931), du moment que le bail se trouvait deja resilie. L'art. 62 al. 4 de l'arrete autorise bien, il est vrai, l'autorite de concordat a suspendre reffet de la sommation prevue a l'art. 293 CO, et bien que le texte ne le dise par expressement, la meme mesure peut etre prise lorsqu'il s'agit d'un bai! a loyel', relativement a la sommatIOn de l'art. 265 CO, car le benefice de l'arrete n'est pas reserve seulement aux fermiers, mais s'etend egalement, comme on l'a deja dit (RO 60 III p. 134), aux locataires. Mais, dans l'un et l'autre cas, il est clair aussi que la suspension des effets de la sommation n'est que provisoire. Elle ne rend pas nulle et inoperante une resiliation du contrat anterieure a la decision de l'autorite. Cette derniere pourrait tout au plus suspendre l'effet de la resiliation pendant la dur6e de l'instance, mais une suspension temporaire ne servirait a rien si la proprietaire pouvait, des la fin de la procedure, se prevaloir a nouveau du retablissement de la situation anterieure. Pour etre reellement efficace, la suspension prevue a l'art. 62 doit par consequent neces- sairement etre prise avant l'expiration du delai de resiliation. 01', en l'espece, il est constant que ce delai etait expire, non seulement avant que la Cour n'ait pris la decision de suspendre les effets de la sommation du 2 mai 1938, mais avant meme que Dame Ehinger n'ait requis cette suspension. Il n'est pas douteux, en effet, a la lumiere des principes poses dans l'auet precite, que le cont.rat qui liait les parties etait un contrat de bail a loyer ei qu'ainsi seul entrait en ligne de compte le delai d'un mois prevu a l'art. 265 CO. 01' ce n'est que le 1 er iuillet 1938 que Dame Ehinger a requis pour la

premiere fois la suspension 210 Pfandnachlassverfahren. No <105. des effets de la sommation, qu'elle avait pourtant reljue le 3 mai au plus tard. Comme elle ne s'etait point executee, le contrat se trouvait done deja resilie a ce moment-la, et il est clair qu'on ne pouvait plus le modifier. Cette solution peut paraître rigoureuse, mais elle est la seule qui ne comporte pas une atteinte excessive aux principes du droit civil. Aussi bien ne tient-il qu'aux locataires et aux fermiers d'agir avec diligence et ce n'est pas trop leur demander que d'exiger que, s'ils entendent obtenir la suspension des effets des sommations legales, ils procedent avant l'expiration du delai qui leur a été fixe. 3. ~ La seule question qui pourrait se poser est celle de savoir si, faute de pouvoir disposer pour l'avenir, la Cour de Justice ne restait pas tout au moins en droit d'ordonner une remise des loyers ameres. Mais meme cette question doit être tranchée par la negative. En effet, le but de l'arret est d'empêcher que le propriétaire d'un hôtel qui sans sa faute et par suite de la crise est dans l'impossibilité de payer les intérêts et les amortissements de ses dettes hypothecaires, ou le locataire d'un hôtel qui est hors d'état, pour les memes raisons, de s'acquitter du loyer convenu, se voient chassés de l'immeuble et privés de leur gagne-pain, alors du moins que l'immeuble conserverait la meme destination et ne pourrait être rationnellement utilise a d'autres fins. L'arret s'inspire en cela des considerations touchant a l'interet general. Or il est evident que ce privilege n'a plus aucune raison d'être s'il est établi que le locataire de l'hôtel devra de toute façon cesser son activite du fait de la resiliation du bail. C'est du reste pour les memes raisons que la jurisprudence refuse le benefice du concordat a l'hôtelier auquel cette mesure ne permettrait pas de se tirer d'affaires, sans faire a cet egard de distinction entre les intérêts echus et les intérêts ameres. 4. - L'admission du recours de la Societe entraine necessairement le rejet du recours de Dame Ehinger. Personenverzeichnis. La Chambre des poursuites et des faillites prononce " Le recours de Dame Ehinger est rejete. 211 Le recours de la Societe immobiliere rue du Mont-Blanc, 13, est admis et la decision rendue entre les parties par la Cour de Justice civile de Geneve le 28 novembre 1938 est reformee en ce sens que les conclusions de la requete presentee par Dame Ehinger sont rejetees.

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