

S. 206 / Nr. 45 Pfandnachlassverfahren (f)

BGE 64 III 206

45. Arrêt du 31 décembre 1938 dans la cause Ehinger contre Société immobilière rue du Mont-Blanc, 13.

Seite: 206

Regeste:

Mesures juridiques 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. (Arrêté fédéral du 21 juin 1936, 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 à demander la suspension de l'effet de cette sommation lorsqu'il a laissé passer le délai sans s'exécuter (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 Hotelindustrie.

Erlass und Stundung von Miet- und Pachtzinsen. Aufschiebung einer 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 unbenutzt verstreichen lassen, 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).

Seite: 207

Misure giuridiche a favore dell'industria dell'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, sotto minaccia 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 tale caso non potrebbe nemmeno ottenere una riduzione della pigione o del fitto scaduti (consid. 3).

Résumé 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 22500 fr. du 1er janvier 1930 au 1er janvier 1937, à 25000 fr. du 1er janvier 1937 au 1er janvier 1943 et à 26000 fr. du 1er janvier 1943 au 1er 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 périclitèrent. De 145000 à 150000 fr. qu'il était en 1929/1930, le chiffre d'affaires descendit jusqu'à 91000 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 de lui payer dans le délai d'un mois le loyer qu'elle lui devait, faute de quoi le bail serait résilié.

Le 11 mai 1938, Dame Ehinger a adressé à la Cour de Justice civile de Genève une requête tendant à la remise du solde du loyer arriéré au 31 décembre 1937, par 12100 fr. et à la réduction à 18000 fr. du loyer dès le 1er janvier

Seite: 208

1938 à la fin du bail. Subsidièrement, elle a demandé une expertise, qui devait porter sur l'opportunité de la modification et de la remise de loyer sollicitées.

La société propriétaire a déposé sa réponse le 4 juin 1938. Elle s'est opposée à la requête en excipant de la résiliation du bail, Dame Ehinger ayant laissé s'écouler le délai fixé dans la sommation du 2 mai 1938 sans s'exécuter.

Par lettre du 1er juillet 1938 au Président de la Cour, Dame Ehinger a demandé à la Cour de

suspendre les effets de la sommation du 2 mai, en application de l'art. 62 al. 4 de l'arrêté fédéral du 21 juin 1935.

Par une première décision du 8 juillet 1938, la Cour a prononcé la suspension de l'effet de la sommation du 2 mai 1938 et, préparatoirement, ordonné une expertise.

Un recours formé contre cette décision par la Société a été rejeté préjudiciellement par la Chambre des poursuites et des Faillites du Tribunal fédéral le 11 août 1938.

Par une seconde décision, rendue le 28 novembre 1938, la Cour a fait droit à la requête de Dame Ehinger en ce sens qu'elle a:

fait remise à Dame Ehinger du loyer dû par elle pour l'année 1938, pour autant que ce loyer excède 18000 fr.;

dit que pour les deux loyers annuels à échoir à partir du 1er janvier 1939, le loyer sera fixé à 18000 fr. par an, payable selon les conditions du bail;

condamné la Société au payement des frais et débours, y compris le coût du rapport d'expertise; fixé à 100 fr. l'émolument dû à la Cour par Dame Ehinger, et débouté les parties de toutes autres et plus amples conclusions.

Les deux parties ont recouru contre cette décision.

Dame Ehinger se plaint que la Cour n'ait pas statué, dans le dispositif, sur les conclusions tendantes à la remise du loyer arriéré, et demande que remise lui soit faite dudit loyer au montant de 12000 fr.

La Société, reprenant entre autres le moyen tiré de la dénonciation du bail, conclut au déboutement de Dame Ehinger et à sa condamnation à tous les frais.

Seite: 209

Considérant en droit:

2.- C'est avec raison que la Société soutient qu'il ne pouvait être question pour la Cour d'ordonner telles ou telles des mesures prévues à l'art. 60 de l'arrêté fédéral du 21 juin 1935, du moment que le bail se trouvait déjà résilié. L'art. 62 al. 4 de l'arrêté autorise bien, il est vrai, l'autorité de concordat à suspendre l'effet de la sommation prévue à l'art. 293 CO, et bien que le texte ne le dise pas expressément, la même mesure peut être prise lorsqu'il s'agit d'un bail à loyer, relativement à la sommation de l'art. 265 CO, car le bénéfice de l'arrêté n'est pas réservé seulement aux fermiers, mais s'étend également, comme on l'a déjà 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 inopérante une résiliation du contrat antérieure à la décision de l'autorité. Cette dernière pourrait tout au plus suspendre l'effet de la résiliation pendant la durée de l'instance, mais une suspension temporaire ne servirait à rien si la propriétaire pouvait, dès la fin de la procédure, se prévaloir à nouveau du rétablissement de la situation antérieure. Pour être réellement efficace, la suspension prévue à l'art. 62 doit par conséquent nécessairement être prise avant l'expiration du délai de résiliation. Or, en l'espèce, il est constant que ce délai était expiré, non seulement avant que la Cour n'ait pris la décision de suspendre les effets de la sommation du 2 mai 1938, mais avant même que Dame Ehinger n'ait requis cette suspension. Il n'est pas douteux, en effet, à la lumière des principes posés dans l'arrêt précité, que le contrat qui liait les parties était un contrat de bail à loyer et qu'ainsi seul entrait en ligne de compte le délai d'un mois prévu à l'art. 260 CO. Or ce n'est que le 1er juillet 1938 que Dame Ehinger a requis pour la première fois la suspension

Seite: 210

des effets de la sommation, qu'elle avait pourtant reçue le 3 mai au plus tard. Comme elle ne s'était point exécutée, le contrat se trouvait donc déjà résilié à ce moment-là, 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 légales, ils procèdent avant l'expiration du délai qui leur a été fixé.

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 arriérés. Mais même cette question doit être tranchée par la négative. En effet, le but de l'arrêté 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 hypothécaires, ou le locataire d'un hôtel qui est hors d'état, pour les mêmes 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 même destination et ne pourrait être rationnellement utilisé à d'autres fins. L'arrêté s'inspire en cela de considérations touchant à l'intérêt général. Or il est évident que ce privilège n'a plus aucune raison d'être s'il est établi que le locataire de l'hôtel devra de toute façon cesser son activité du fait de la résiliation du bail. C'est du reste pour les mêmes raisons que la jurisprudence

refuse le bénéfice du concordat à l'hôtelier auquel cette mesure ne permettrait pas de se tirer d'affaires, sans faire à cet égard de distinction entre les intérêts échus et les intérêts arriérés.

4.- L'admission du recours de la Société entraîne nécessairement le rejet du recours de Dame Ehinger.

Seite: 211

La Chambre des poursuites et des faillites prononce:

Le recours de Dame Ehinger est rejeté.

Le recours de la Société immobilière rue du Mont-Blanc, 13, est admis et la décision rendue entre les parties par la Cour de Justice civile de Genève le 28 novembre 1938 est réformée en ce sens que les conclusions de la requête présentée par Dame Ehinger sont rejetées