Nachlass von Hotelmiet- und -pachtzinsen.

Wer beim Abschluss des Miet- oder Pachtvertrages die Krise voraussehen konnte und musste, kann den Schutz des Art. 53 bis des Bundesbeschlusses vom 30. September 1932 (Bundesbeschluss vom 27. März 1934) nicht anrufen. Im Eingehen der Miete oder Pacht unter solchen Umständen liegt ein Verschulden.

Condono di fitti e pigioni d'albergo.

L'art. 53 bis del decreto federale 30 settembre 1932 (decreto fed. 27 marzo 1934) non può essere invocato da colui che all'atto della firma del contratto di locazione o d'affitto poteva e doveva prevedere la crisi. Impegnandosi in siffatte condizioni egli ha agito colposamente.

La disposition de l'article 53 bis de l'arrêté fédéral du 30 septembre 1932 s'inspire de motifs d'équité. Partant de l'idée que la crise actuelle, qui a eu et qui a encore de si fâcheuses répercussions sur l'industrie hôtelière, était un phénomène qui dépassait toutes prévisions, on a estimé qu'il n'était pas équitable de contraindre les locataires d'hôtels à payer intégralement des loyers qui avaient été fixés dans des circonstances toutes différentes, s'il était établi que, par suite de la crise et sans qu'il y eût eu faute de leur part, ils venaient à se trouver dans l'impossibilité de faire face à leurs engagements. Pour pouvoir bénéficier d'une réduction du loyer, il faut donc en tout premier lieu que la crise puisse être considérée comme une circonstance que les parties n'avaient pas prévue, ni ne pouvaient prévoir. De même que celui qui a, en pleine crise, acheté un hôtel à un prix supérieur à sa valeur ne peut prétendre se mettre au bénéfice du concordat hypothécaire s'il se trouve de ce fait dans l'impossibilité d'assurer le service des intérêts de ses dettes hypothécaires, de même aussi celui qui, en pleine crise, loue un hôtel à des conditions trop onéreuses n'est pas recevable à invoquer la disposition de l'article 53 bis pour obtenir une réduction du loyer.

Aussi bien pourrait-on dire, dans l'un et l'autre cas, que celui qui agit de cette façon ne remplit pas les conditions posées à l'article 1^{er} du même arrêté, car c'est incontestablement une faute que de se lancer dans une industrie alors

qu'elle traverse une crise et que personne n'en peut prévoir l'évolution. Celui qui agit de la sorte commet un acte hasardeux et dont il doit supporter lui-même les risques. Il serait mal venu à se plaindre du préjudice que la crise lui cause, même en cas d'aggravation ; il a voulu courir les chances de l'aventure et doit seul en subir les conséquences.

62. Arrêt du 9 novembre 1934 dans la cause Société immobilière Malagnou Square 4.

Remise de fermages et loyers d'hôtels.

Les mesures prévues par l'art. 53 bis de l'arrêté fédéral du 30 septembre 1932 (arrêté fédéral du 27 mars 1934) sont applicables aussi bien à celui qui exploite une pension qu'à celui qui exploite un hôtel.

Le fait que l'hôtel ou la pension n'occupe qu'une partie de l'immeuble n'importe pas s'il était déjà convenu lors de la conclusion du bail que les locaux devaient servir d'hôtel ou de pension. Absence de faute tirée du fait que l'exploitation n'a réellement souffert de la crise qu'en 1934.

Nachlass von Hotelpacht- bzw. Mietzinsen.

Art. 53 bis des Bundesbeschlusses vom 30. September 1932 (Bundesbeschluss vom 27. März 1934) ist anwendbar sowohl auf Inhaber eines Hotels als auf Inhaber einer Pension.

Der Umstand, dass das Hotel oder die Pension nur einen Teil der Liegenschaft beansprucht, ist ohne Bedeutung, wenn schon bei Abschluss des Pacht- bzw. Mietvertrags vereinbart war, dass die Räumlichkeiten als Hotel oder als Pension dienen sollten. Fehlen eines Verschuldens, da der Betrieb erst 1934 wirklich unter der Krise gelitten hat.

Remissione di canoni ed affitti d'albergo.

I provvedimenti previsti dall'art. 53 bis del decreto federale 30 sett. 1932 (decreto 27 marzo 1934) sono applicabili sia a chi esercisce una pensione sia a chi esercisce un albergo.

È irrilevante la circostanza che l'albergo non occupi se non una parte della stabile purchè sia stato convenuto già al momento della pattuizione del contratto di locazione o d'affitto che i locali dovevano essere destinati al servizio dell'albergo o della pensione.

Mancaza di colpa dedotta dal fatto che l'esercizio non ha cominciato a soffrire della crisi che nel 1934.

A. — Dame Julie Urbauer et sa fille Irène Egger exploitent depuis le mois de novembre 1924 l'« Hôtel-Pension de l'Athénée » qui se trouvait d'abord 5, rue Massot, et qui actuellement occupe divers locaux dans les immeubles Nos 4, 6 et 8 de la route de Malagnou.

L'immeuble du N° 6 de la route de Malagnou est la propriété de la Société immobilière Malagnou Square 4.

L'immeuble du N° 8 est la propriété de la Société immobilière Malagnou Square 3.

Les locaux de l'immeuble N° 6 ont fait l'objet de deux baux : l'un en date du 19 juin 1930 pour une durée de dix ans, à partir du 1^{er} février 1931, et concernant la location de quatre appartements de 4 pièces au rez-de-chaussée, aux premier, deuxième et troisième étages et une pièce aux combles avec dépendances, pour le prix total de 15 300 fr. par an ; l'autre en date du 24 mai 1932 pour une durée de huit ans quatre mois et quinze jours, à partir du 15 septembre 1932, et concernant la location d'un appartement de quatre pièces et chambrette au cinquième étage pour le prix de 2400 fr. par an.

Le bail conclu avec la Société immobilière Malagnou Square 3 a été signé le 12 mai 1932 pour une durée de trois ans à partir du 1^{er} juillet 1932. Il se rapporte à une pièce au sous-sol de l'immeuble N° 8 de la route de Malagnou qui devait servir de salon à la pension. Le loyer avait été fixé à 600 fr. par an, soit 500 pour la pièce elle-même et 100 fr. pour le chauffage.

Le 16 février 1933 Dames Urbauer et Egger ont demandé à la Société propriétaire de l'immeuble N° 6, route de Malagnou, un rabais exceptionnel et provisoire sur le loyer, en raison de la crise hôtelière. Elles ont obtenu d'abord une réduction annuelle totale de 1000 fr. dès le 1^{er} mars 1933, puis en définitive de 1800 fr. à partir du 1^{er} décembre 1933, cette dernière réduction devant toutefois remplacer la précédente.

B. — Au mois d'août 1934, Dames Urbauer et Egger, invoquant les arrêtés fédéraux des 30 septembre 1932 et

27 mars 1934, ont adressé à la Cour de Justice civile de Genève deux requêtes par lesquelles elles lui demandaient :

1° de fixer, pour la période de deux années comprises entre le 1^{er} juin 1934 et le 31 mai 1936, le loyer annuel qu'elles devront à la Société immobilière Malagnou Square 4 à la somme de 8050 fr. ;

2° de fixer, pour la même période, le loyer qu'elles devront payer à la Société immobilière Malagnou Square 3 à la somme de 250 fr.

Les requérantes exposaient en résumé qu'elles avaient vu diminuer leurs recettes du fait de la crise. Bien qu'ayant comprimé les frais généraux et remplissant elles-mêmes les postes les plus importants de leur pension, sans portier, ni repasseuse et avec une seule cuisinière, un garçon de cuisine, une fille de salle et deux à trois femmes de chambre, elles étaient dans l'impossibilité de payer les loyers convenus et réduits. Le chiffre d'affaires du premier exercice (1932) était de 78 564 fr. 40 et celui de 1933 de 73 645 fr. Celui du dernier exercice, soit 9 mois en 1934, est de 33 046 francs. Les clients qui étaient surtout des Allemands, des Américains et des Anglais, étaient devenus rares en raison de la crise monétaire. Ceux qui venaient ne restaient plus que peu de jours, alors qu'auparavant la pension avait des familles qui séjournaient pendant tout l'hiver. Dame Egger avait dû baisser ses prix ; elle estimait qu'elle louait ses chambres à un prix inférieur à celui qu'elle les payait et qu'elle évalue en moyenne 70 fr. 50 par mois. Son déficit d'exploitation pour les sept premiers mois de 1934 s'élève, selon ses calculs, à 12 644 fr. 10, soit à 1806 fr. par mois, en moyenne, ce qui laisserait prévoir, pour l'année entière, un déficit de 21 672 fr.

La Société immobilière Malagnou Square 4 a conclu au rejet de la requête en soutenant qu'elle était irrecevable et mal fondée.

La Société immobilière Malagnou Square 3 a également conclu au rejet de la requête, en offrant de résilier le bail

dès le 1^{er} décembre 1934, moyennant que l'ouverture pratiquée dans le mur mitoyen fût bouchée aux frais des locataires.

C. — Par jugement du 12 octobre 1934, la Cour de Justice civile a débouté les requérantes de leurs conclusions relatives au bail conclu avec la Société immobilière Malagnou Square 3. En ce qui concerne en revanche le bail passé avec la Société immobilière Malagnou Square 4, elle s'est prononcée en la forme suivante : « Pour la période de deux années comprises entre le 1^{er} juin 1934 et le 31 mai 1936, le loyer annuel que les Dames Urbauer et Egger devront payer à la Société immobilière Malagnou Square 4 en raison des baux des 19 juin 1930 et 24 mai 1932 sera réduit à la somme totale de 15 000 fr. »

D. — La Société immobilière de Malagnou Square 4 a recouru à la Chambre des Poursuites et des Faillites du Tribunal fédéral en reprenant ses conclusions.

Considérant en droit :

1. — C'est à tort que la recourante dénie aux requérantes le droit d'invoquer le bénéfice de l'art. 53 *bis* de l'arrêté du 30 septembre 1932 pour la raison qu'elles exploiteraient une pension et non un véritable hôtel. Il est constant tout d'abord qu'en fait l'établissement porte le nom d'hôtel-pension et non simplement le nom de pension. Mais s'agirait-il même d'une pension, cela ne serait pas un motif non plus pour exclure l'application de l'art. 53 *bis* précité. Si l'arrêté ne parle que des hôtels, c'est évidemment qu'il a choisi le terme générique, et il suffit par conséquent que l'établissement présente les caractères essentiels d'un hôtel et soit par ailleurs exploité en la forme commerciale pour bénéficier de la protection légale, quelle qu'en soit sa désignation. Or, en l'espèce, il est établi que les requérantes ne se bornent pas à louer des chambres, mais qu'elles fournissent à leurs hôtes, à la fois le logement et la nourriture, et il n'est pas contesté que l'établissement est exploité commercialement.

Plus discutable est la question de savoir si le fait que l'hôtel-pension de l'Athénée n'occupe qu'une partie de l'immeuble est une circonstance qui exclue l'application de l'art. 53 *bis* de l'arrêté. Quoi qu'il en soit du point de savoir ce qu'il en serait pour la propriétaire de l'immeuble dans ses rapports avec les créanciers hypothécaires, point sur lequel il n'y a pas lieu de se prononcer actuellement, on doit admettre qu'une telle circonstance ne suffit pas à elle seule pour empêcher le locataire des locaux qui servent à l'exploitation de l'hôtel ou de la pension d'invoquer le bénéfice de l'arrêté envers le propriétaire. Ce qui seul compte à cet égard, c'est l'intention des parties lors de la conclusion du bail. Si celles-ci sont convenues dès le début que les locaux serviront à l'exploitation d'un hôtel ou d'une pension, il n'y a pas de raison de refuser au locataire exploitant le bénéfice de la protection légale, qui a été précisément instituée en faveur de ce genre d'industrie. Aussi bien le loyer aura-t-il été généralement fixé en conséquence. Or, en l'espèce il est constant que le bail du 19 juin 1930 mentionne expressément que les locaux ont été loués pour servir de pension-restaurant ; il précise même qu'ils ne devront pas être utilisés à d'autres fins, et s'il est vrai que cette clause ne se retrouve pas dans le bail du 12 mai 1932, il est plus que vraisemblable que cela tient à une circonstance purement fortuite, à savoir qu'il a été fait sur une formule imprimée d'avance. Aussi bien, la recourante a reconnu dans son écriture du 7 septembre 1934 que la pension occupait tous les locaux loués par les requérantes.

2. — Au fond, la décision des premiers juges apparaît comme justifiée. Il résulte des constatations du jugement attaqué — constatations qui n'ont pas été contestées par la recourante — que, d'une part, les requérantes sont hors d'état de payer le loyer convenu, et de l'autre, que ce fait ne peut leur être imputé à faute. On ne peut pas dire qu'elles aient commis une faute en signant le bail, car en 1932 encore le résultat de l'exploitation n'était pas défa-

vorable et en 1933 il aurait presque pu permettre de payer le loyer convenu. Ce n'est qu'en 1934 en réalité que l'exploitation a souffert réellement de la crise.

Le montant de la réduction du loyer n'a pas fait l'objet des critiques de la recourante. Aussi bien il ne paraît pas exagéré, et le Tribunal fédéral n'a donc aucun motif de s'écarter de l'évaluation qui en a été faite par la Cour cantonale.

La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce :

Le recours est rejeté.

63. Arrêt du 10 novembre 1934

dans la cause **Société immobilière Hathor S.A.**

Remise de fermages et loyers d'hôtels.

Le bénéfice de l'art. 53 bis de l'arrêté fédéral du 30 septembre 1932 (arrêté fédéral du 27 mars 1934) peut être invoqué aussi bien par celui qui exploite l'hôtel en qualité de *locataire* que par celui qui l'exploite en qualité de *fermier*. Il suffit que les locaux aient été loués pour servir d'hôtel.

La question de l'*affiliation* à la *Caisse paritaire* d'assurance-chômage doit être élucidée d'office.

Celui qui a conclu *alors que la crise sévissait déjà* n'est pas fondé à solliciter une réduction du loyer.

Nachlass von Hotelpachtzinsen (Bundesbeschlüsse 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 gemietet hat (Erw. 1).

— kann nicht von dem verlangt werden, der die Pacht oder Miete während der Dauer der Krise geschlossen hat (Erw. 3).

Der Beitritt zur paritätischen Arbeitslosenkasse muss von Amtes wegen festgestellt werden (Erw. 2.).

Riduzione e proroga dell'affitto o della pigione di alberghi. (Decreti federali del 30 sett. 1932 e 27 marzo 1934 Art. 53 bis.)

Il beneficio della riduzione o della proroga di affitti o mercedi può essere chiesta anche da chi ha preso in locazione dei locali per adibirli ad uso albergo. (Consid. 1.)

Non può essere invocato da chi ha conchiuso il contratto di locazione o di affitto *durante la crisi* (Consid. 3.)

La questione dell'appartenenza alla cassa paritetica d'assicurazione contro la disoccupazione dev'essere esaminata d'ufficio (Cons. 2).

A. — Par contrat du 6 mars 1928 la Société immobilière Hathor S. A. a loué à Charles Sorgius les locaux qui sont occupés par l'Hôtel Mon Repos, rue de Lausanne à Genève. Le bail était fait pour la durée de 15 ans à dater du 16 septembre 1928. Le prix de location, payable par trimestre et d'avance, était fixé à 25 000 fr. pour les cinq premières années et à 27 500 fr. pour les suivantes.

Dès le début de 1933, le preneur, qui se trouvait dans des difficultés financières, s'est adressé à la Société financière suisse pour l'hôtellerie en vue d'obtenir un prêt pour faire face à ses engagements. La Société fiduciaire a avisé la bailleresse qu'à son avis le loyer était trop élevé par rapport aux recettes annuelles de l'entreprise, qui avaient fortement diminué par suite de la crise, et qu'elle subordonnait son concours à une réduction du loyer, à concurrence de 20 000 fr. La bailleresse a déclaré, le 31 mai 1933, qu'elle pouvait consentir à abandonner l'augmentation prévue par le contrat. Sur ces entrefaites, Sorgius a demandé 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 société bailleresse, constatant que Sorgius ne pouvait s'acquitter de son loyer, avait dénoncé le bail. Le 25 octobre, Sorgius, qui avait obtenu un prêt de 25 000 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.