

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 concluso 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 payement 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<sup>er</sup> octobre 1933 au prix annuel de 22 500 fr. payables d'avance par trimestre.

Les 26 juillet et 2 août 1934, la société bailleresse 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<sup>er</sup> août 1934, Sorgius, invoquant les arrêtés 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<sup>er</sup> mai 1934 et le 1<sup>er</sup> 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'arrêté 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<sup>er</sup> mai 1934 au 1<sup>er</sup> mai 1936, à 18 500 fr. le loyer annuel dû 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'arrêté 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 appartenait, 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'arrêté.

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'arrêté 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 pût 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

a spéculé sur une amélioration plus rapide de la situation ou par un faux calcul ; dans l'un et l'autre cas, c'est à lui seul à en supporter les conséquences.

*La Chambre des poursuites et des faillites prononce :*

Le recours est admis et le jugement rendu par la Cour de Justice civile de Genève le 6 octobre 1934 réformé, en ce sens que la requête du débiteur est déclarée mal fondée.