

BGer 4A 451/2013 vom 10. Februar 2014

Bundesgericht, 2014-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_451_2013

FR: TF 4A 451/2013 du 10 février 2014

IT: TF 4A 451/2013 del 10 febbraio 2014

Regeste

arbitrage interne, arbitraire | Procédure civile

Erwägungen

E. 1

Le siège du Tribunal arbitral se trouve en Valais, canton suisse dans lequel toutes les parties ont leur siège. Aussi le chapitre 12 de la LDIP n'est-il pas applicable en l'espèce puisque l'on a affaire à un arbitrage interne au sens des art. 353 ss CPC (cf. art. 176 al. 1 LDIP a contrario) et que les parties n'ont pas fait usage de la faculté, réservée à l'art. 353 al. 2 CPC, d'exclure ces dispositions au profit de celles du chapitre 12 de la LDIP.

E. 2.1

Dans le domaine de l'arbitrage interne, le recours en matière civile est recevable contre les décisions de tribunaux arbitraux aux conditions fixées par les art. 389 à 395 CPC (art. 77 al. 1 let. b LTF; arrêt 4A_214/2013 du 5 août 2013 consid. 3). Qu'il s'agisse de l'objet du recours, de la qualité pour recourir, du délai de recours et des conclusions prises par la recourante, toutes ces conditions de recevabilité sont remplies in casu.

E. 2.2

Voie de droit extraordinaire et de nature cassatoire, le recours en matière civile dirigé contre une sentence arbitrale interne n'est recevable que pour les motifs limitativement énumérés à l'art. 393 CPC. Au demeurant, comme le Tribunal fédéral n'examine que les griefs qui ont été invoqués et motivés par le recourant (art. 77 al. 3 LTF), celui-ci doit les formuler conformément aux exigences strictes en matière de motivation, posées par la jurisprudence relative à l'ancien art. 90 al. 1 let. b OJ (cf. ATF 128 III 50 consid. 1c), lesquelles restent valables sous l'empire du nouveau droit de procédure fédéral (arrêt 4A_454/2011 du 27 octobre 2011 consid. 2.1). La sentence issue d'un arbitrage interne peut être attaquée, entre autres motifs, lorsqu'elle est arbitraire dans son résultat parce qu'elle repose sur des constatations manifestement contraires aux faits résultant du dossier ou parce qu'elle constitue une violation manifeste du droit ou de l'équité (art. 393 let. e CPC). Ce motif de recours a été repris de l'art. 36 let. f du concordat sur l'arbitrage du 27 mars 1969 (CA). Selon la jurisprudence relative à l'art. 36 let. f CA, qui conserve toute sa valeur sous l'empire du CPC (arrêt 4A_374/2011 du 1er septembre 2011 consid. 2.3), une constatation de fait n'est arbitraire que si le tribunal arbitral, à la suite d'une inadvertance, s'est mis en contradiction avec les pièces du dossier, soit en perdant de vue certains passages d'une pièce déterminée ou en leur attribuant un autre contenu que celui qu'ils ont réellement, soit en admettant par erreur qu'un fait est établi par une pièce alors que celle-ci ne donne en réalité aucune indication à cet égard. L'objet du grief d'arbitraire en matière de faits prévu par l'art. 393 let. e CPC est donc restreint: il ne porte pas sur l'appréciation des preuves et les

conclusions qui en sont tirées, mais uniquement sur les constatations de fait manifestement réfutées par des pièces du dossier (cf. ATF 131 I 45 consid. 3.6 et 3.7, confirmé par l'arrêt 4D_101/2010 du 1er décembre 2010 consid. 5.1). L'arbitraire proscrit par l'art. 393 let. e CPC découle aussi du fait que la sentence arbitrale constitue une violation manifeste du droit. Seul le droit matériel est visé, à l'exclusion du droit de procédure. C'est le lieu de rappeler, conformément à la définition générale de l'arbitraire, qu'une décision ne mérite ce qualificatif, s'agissant de l'application du droit, que si elle méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté. Il ne suffit donc pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable (ATF 138 III 378 consid. 6.1 et les arrêts cités). Quant à la violation manifeste de l'équité, sanctionnée par la même disposition, elle suppose que le tribunal arbitral a été autorisé à statuer en équité ou qu'il a appliqué une norme renvoyant à l'équité (arrêt 4A_374/2011, précité, *ibid.*), éventualités non réalisées *in casu*. Encore faut-il, dans toutes ces hypothèses, que la violation avérée ait rendu la sentence arbitrale dans son résultat, comme le précise expressis verbis la dernière disposition citée.

E. 3.1

Invoquant l'art. 393 let. e CPC, la recourante prétend qu'en retenant que l'importance des chalets était tout à fait secondaire, le Tribunal arbitral a effectué une constatation manifestement contraire aux pièces du dossier. Elle se réfère à l'art. 1 de l'accord du 23 avril 1981, qui donnerait la même importance aux terrains et aux chalets, ainsi qu'à l'art. 3 dudit accord qui indique que le prix de location est identique pour ces deux objets du bail. Elle se rapporte également à l'écriture qu'elle a envoyée le 6 novembre 1987 à la demanderesse, dont la teneur démontrerait que les chalets possédaient, selon la volonté des parties, une importance tout aussi grande que les terrains puisqu'ils devaient être entretenus par la locataire.

E. 3.2

Sur la base des preuves qu'ils ont administrées, les arbitres ont retenu (consid. III let. e de la sentence attaquée, p. 24) que le but économique de la convention de 1981 était de mettre à disposition de la recourante le bas de la Piste de S. _____ et de la laisser libre de construction nouvelle ou de plantation pour assurer la pratique du ski alpin et l'organisation de compétitions de ski sur la piste. Cette constatation ressortit à l'appréciation des preuves. Or le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en matière civile dirigé contre une sentence arbitrale interne, n'examine pas la manière dont le Tribunal arbitral a exercé son pouvoir d'appréciation. Partant, on ne voit pas que les chalets, qui sont situés à l'est des terrains remis à bail, aient plus d'importance que ces derniers, puisqu'il importait prioritairement aux parties contractantes de garder les terrains dégagés pour que l'on puisse y pratiquer le ski de piste (amateur et de compétition) pendant la saison hivernale. L'art. 1 de l'accord de 1981, qui cite les objets remis à bail, mentionne d'abord les terrains des « bbb », puis les chalets. La constatation que les terrains étaient plus importants aux yeux des cocontractantes que les chalets n'est ainsi pas inconciliable avec des pièces du dossier. De même, l'art. 3 de l'accord, qui fixe les loyers annuels à 6'000 fr. tant pour les terrains que pour les chalets, cite en premier lieu ceux des biens-fonds. La recourante ne peut rien tirer de cette clause pour étayer sa thèse. Quant à la lettre du 6 novembre 1987, s'il y est fait mention de l'engagement de la recourante à entretenir les chalets existants - après que les parties contractantes au contrat de 1981 eurent renoncé à les transformer en restaurant -, elle a essentiellement trait au déplacement de l'arrivée de la Piste de S. _____ et à l'aménagement de la nouvelle aire d'arrivée de cette piste de ski, ajoutant que les travaux en question avaient déjà débuté.

On ne saurait donc affirmer que cette pièce, dont le contenu se rapportait en particulier à l'urgence des travaux à réaliser sur la piste skiable, contredit la constatation incriminée relative à l'importance secondaire des chalets. Le moyen est infondé.

E. 4.1

Pour la recourante, la sentence attaquée résulte d'une violation manifeste du droit, singulièrement de l' art. 266l al. 1 et 2 CO . Elle soutient que les arbitres n'ont arbitrairement pas qualifié l'accord de 1981 de bail à loyer d'habitations, alors qu'ils ont constaté, sur la base d'une inspection, qu'il existait sur les terrains un petit bâtiment permettant à un berger d'habiter, comportant au sous-sol un carnotzet et sur le toit une parabole. Cet espace délimité constituerait une habitation au sens du droit du bail.

E. 4.2

L' art. 266l CO se rapporte à la forme du congé en particulier pour les baux d'habitations. Par habitation au sens de cette disposition, il faut entendre un local loué pour y habiter et qui y est adapté, car il dispose d'agencement minimum, tel qu'un espace pour dormir, un coin cuisine, des installations sanitaires, le chauffage, une alimentation électrique (cf. arrêt 4C.128/2006 du 12 juin 2006 consid. 2; Le droit suisse du bail à loyer - Commentaire SVIT, adaptation française de BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, 2011, n° 5 ad art 253a CO , DAVID LACHAT, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n° 1 ad art. 253a CO). Le Tribunal arbitral a admis qu'un berger a pu dormir dans le petit bâtiment précité à certaines époques de l'année. Cela n'en fait toutefois pas une habitation telle que l'entend l' art. 266l CO . En effet, il a seulement été retenu que dans ce bâtiment se trouvait un carnotzet, soit une cave où l'on stocke et déguste du vin ainsi que des produits du terroir entre amis. La recourante n'a pas établi que le bâtiment possédait une cuisine, des toilettes et une quelconque installation de chauffage. Il n'était donc en rien arbitraire de considérer que le contrat conclu le 23 avril 1981 n'était pas un bail d'habitations. Le moyen est sans consistance.

E. 5

Se prévalant de l' art. 361 al. 4 CPC , la recourante affirme en quelques lignes que les arbitres devaient examiner la question de l'arbitrabilité de la cause. A teneur de cette norme, dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations, seule l'autorité de conciliation peut être désignée comme tribunal arbitral. Comme on vient de le voir, les arbitres pouvaient retenir, sans arbitraire, que le bail litigieux ne constituait pas un bail d'habitations. Partant, la question de l'arbitrabilité soulevée par la recourante ne se posait pas. Le moyen n'a pas de fondement.

E. 6

A suivre la recourante, les arbitres sont tombés dans l'arbitraire pour ne pas avoir appliqué l' art. 266 al. 2 CO aux objets remis à bail. Ils font valoir que les parties à l'accord de 1981 sont convenues à partir de 1987 d'une modification partielle de l'usage des locaux. Les arbitres ont retenu, sans se voir reprocher d'avoir émis une constatation contraire aux faits du dossier, que les parties à l'accord susrappelé n'ont jamais institué une quelconque obligation d'exploitation à charge de la locataire postérieurement à 1987. Ils en ont déduit en droit - sans le moindre arbitraire - que le contrat de bail à loyer n'avait pas été transformé par actes concluants en bail à ferme. Quant à l' art. 266 al. 2 CO , il établit la présomption légale de la reconduction tacite du bail de durée déterminée. Du moment que la demanderesse a résilié le contrat de bail de 1981 par lettre recommandée du 27 juillet 2006

et qu'elle a ensuite constamment requis l'évacuation de la recourante, une prolongation tacite de ce bail n'entraîne évidemment pas en considération.

E. 7

Il suit de là que le présent recours ne peut qu'être rejeté. En conséquence, la recourante, qui succombe, devra payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF) et verser des dépens à l'intimée X. _____ (art. 68 al. 1 et 2 LTF). Les intimées Commune de Y. _____ et Commune Z. _____, qui ne se sont pas déterminées, n'ont pas droit à des dépens.

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