

# BGer 5A 890/2018 vom 25. Februar 2019

Bundesgericht, 2019-02-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_890\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_890_2018)

FR: TF 5A 890/2018 du 25 février 2019

IT: TF 5A 890/2018 del 25 febbraio 2019

## Regeste

fixation des rentes de superficie (arbitrage privé) | Droits réels

## Erwägungen

### E. 1.1

Dans le domaine de l'arbitrage interne, le recours en matière civile est recevable contre les décisions de tribunaux arbitraux aux conditions prévues aux art. 389 à 395 CPC ( art. 77 al. 1 let. b LTF ). La procédure est régie par la LTF ( art. 389 al. 2 CPC ), dont certaines dispositions sont toutefois déclarées inapplicables par l' art. 77 al. 2 LTF . Seuls les griefs invoqués et motivés sont examinés ( art. 77 al. 3 LTF ). Dirigé contre une sentence finale ( art. 392 let. a CPC ), le recours a été déposé en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) par la partie qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ); la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ). Le recours en matière civile est dès lors recevable au regard de ces dispositions.

### E. 1.2

Voie de droit extraordinaire, le recours en matière civile est ici purement cassatoire (cf. l' art. 77 al. 2 LTF qui exclut l'application de l' art. 107 al. 2 LTF dans la mesure où cette disposition permet au Tribunal fédéral de statuer sur le fond de l'affaire).

### E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits constatés dans la sentence attaquée (cf. art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut rectifier ou compléter d'office les constatations des arbitres, même si les faits ont été établis de manière manifestement inexacte ou en violation du droit (cf. l' art. 77 al. 2 LTF qui exclut l'application de l' art. 105 al. 2 LTF ). En revanche, il conserve la faculté de revoir l'état de fait à la base de la sentence attaquée si l'un des griefs mentionnés à l' art. 393 CPC est soulevé à l'encontre dudit état de fait ou que des faits ou des moyens de preuve nouveaux sont exceptionnellement pris en considération dans le cadre de la procédure du recours en matière civile (arrêt 4A\_407/2017 du 20 novembre 2017 consid. 1.5 et les références).

### E. 2.2

Selon l' art. 393 let . e CPC, la sentence arbitrale peut être attaquée 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. Ce motif de recours a été repris de l' art. 36 let . f aCA; la jurisprudence relative à cette ancienne disposition conserve toute sa valeur (arrêt 4A\_642/2017 du 12 novembre 2018 consid. 4.1.1 et les références). Une constatation de fait est manifestement contraire aux faits résultant du dossier, et partant entraîne un résultat arbitraire, au sens de l' art. 393

let . e, 1ère hypothèse, CPC, lorsque 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 de ce grief 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. La façon dont le tribunal arbitral exerce son pouvoir d'appréciation ne peut pas faire l'objet d'un recours; le grief d'arbitraire est limité aux constatations de fait qui ne dépendent pas d'une appréciation, c'est-à-dire à celles qui sont inconciliables avec des pièces du dossier ( ATF 131 I 45 consid. 3.6 et 3.7; arrêts 4A\_642/2017 précité ibid.; 4A\_407/2017 précité ibid. et les références).

### **E. 3**

L'essentiel des critiques de la recourante s'axe sur le taux d'intérêt de la rente (taux d'actualisation), fixé à 3,5 % par l'arbitre.

#### **E. 3.1**

L'arbitre a souligné que les prix du terrain étaient en hausse pour diverses raisons (indices, rareté, faibles taux d'intérêts). Un taux de 3% constituerait à son sens un taux bas; l'expert avait retenu un taux de 4%, taux d'ailleurs communément retenu par les auteurs comme taux de référence; le taux de 2% concédé lors de la constitution des droits litigieux constituait vraisemblablement un encouragement à la conclusion de droits de superficie et à la construction de logements pour des loyers corrects. Estimant qu'une pondération était nécessaire, l'arbitre a retenu un taux de 3,5 %, celui-ci permettant un rendement satisfaisant compte tenu de la forte augmentation des valeurs du terrain.

#### **E. 3.2.1**

La recourante reproche à l'arbitre d'avoir omis différents éléments fondamentaux, ressortant notamment de ses statuts et des contrats de superficie, à savoir: le principe de la couverture des coûts (art. 6 al. 2 du contrat de superficie, respectivement art. 3 al. 1 de son avenant); sa volonté de fournir au personnel de la Confédération " des logements sûrs à des prix favorables, et de les conserver " (art. 2 du contrat de superficie et art. 3 al. 1 des statuts de la recourante); le retour des constructions à la propriétaire du fonds à l'extinction du droit de superficie (art. 8 du contrat de superficie) et la restitution, lors du retour, des avantages pécuniaires touchés par le superficiaire du fait que la Confédération a exigé sur les créances un intérêt inférieur au taux (art. 9 du contrat de superficie). Or ces différents points démontraient que l'objectif poursuivi par les parties lors de la constitution des droits litigieux n'était pas celui de faire du bénéfice, contrairement au taux d'intérêt de 3,5 % finalement retenu par l'arbitre. Au contraire de ce qu'affirme la recourante, l'on ne peut sans autre retenir des éléments sus-invoqués l'absence de toute volonté de rendement de la part de la Confédération. La motivation développée par l'intéressée relève bien plutôt d'une appréciation factuelle, inadmissible dans le cadre d'un recours dirigé contre une sentence arbitrale (consid. 2.2 supra). L'on relèvera également que l'art. 6 du contrat de superficie et l'art. 3 al. 2 de son avenant, cités dans un autre contexte par la recourante, prévoient que les parties ont la possibilité de réadapter la rente lorsque les conditions économiques se sont modifiées (valeur du terrain, taux des intérêts, etc.), circonstance qui ne permet pas d'écarter tout objectif de rendement.

### **E. 3.2.2**

La recourante reproche ensuite à l'arbitre de ne pas s'être fondé sur les valeurs ECAB des bâtiments alors que celles-ci permettraient pourtant d'évaluer les bâtiments se trouvant dans la région de Fribourg en fonction de critères objectifs et locaux. En se limitant à invoquer le long processus qu'impliquerait une référence à ces valeurs (à savoir: renvoi du dossier pour une nouvelle expertise) et en privilégiant sa propre appréciation, l'arbitre avait rendu une sentence arbitraire. La critique développée par la recourante relève à nouveau d'un élément factuel (valeur d'un immeuble) purement appréciatif, grief qui n'est guère admissible dans le cadre du recours qu'elle adresse au Tribunal de céans (consid. 2.2 supra). L'on soulignera au demeurant que l'expert a procédé à une pondération de la part " terrain " tenant compte de l'état des immeubles, qu'il a lui-même visités.

### **E. 3.2.3**

La recourante reproche enfin à l'arbitre d'avoir arrêté le taux d'intérêt de la rente " à la louche " sans expliquer comment il parvenait au résultat de 3,5 %, écartant les pièces du dossier qui indiquaient clairement les lignes directrices permettant de fixer le taux, pour finalement aboutir à un résultat en contradiction notoire avec celles-ci. Le taux bas de 3% avait été arrêté par lui-même, sans justification; il s'écartait de surcroît nettement du taux de 2% prévu dans le contrat constitutif du droit de superficie, alors qu'il ne ressortait nullement qu'il s'agissait d'un taux d'encouragement, pour s'approcher du taux de 4% retenu par l'expert, qui ne tenait aucunement compte de la situation des bâtiments. L'on ignore d'abord quelles pièces du dossier permettraient d'arrêter le taux de la rente, la recourante ne les désignant pas. A supposer qu'elle entende se référer aux éléments précédemment invoqués (consid. 3.2.1), sa critique est scellée. Ainsi que le relève ensuite elle-même la recourante, le taux arrêté par l'arbitre relève une fois encore de son appréciation, critique irrecevable dans le cadre d'un recours dirigé contre une sentence arbitrale. Aucune violation du droit d'être entendu de la recourante n'est à relever à cet égard dès lors que l'arbitre a précisément expliqué son raisonnement quant à la fixation du taux finalement appliqué. La recourante ne l'invoque d'ailleurs même pas.

### **E. 3.3**

Il n'y a pas lieu d'examiner le recours sous l'angle des conséquences qu'impliqueraient les constatations que l'expert aurait effectuées en contradiction avec les éléments factuels se trouvant au dossier dès lors que cette contradiction n'a nullement été démontrée par l'intéressée.

### **E. 4**

En définitive, le recours doit être déclaré irrecevable, aux frais de son auteur ( art. 66 al. 1 LTF ). Aucune indemnité de dépens n'est allouée à la Confédération suisse dès lors que celle-ci - qui agit en sa qualité de propriétaire foncière et non dans l'exercice de ses attributions officielles - n'a pas été invitée à se déterminer.

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