La validité d'une expertise-arbitrage dans un litige en matière de baux à loyer (CPC 189)

Auteur : Célian Hirsch

Date : 31 mai 2015

ATF 141 III 201 | TF, 18.05.2015, 4A_92/2015*

Faits

Un **contrat de bail** entre un locataire et son bailleur prévoit que, si les parties ne se mettent pas d'accord sur le loyer lors de la prolongation du bail, celui-ci sera fixé de manière contraignante par l'association des propriétaires de Zurich. À la suite d'une demande de prolongation de bail formulée par le locataire, le bailleur indique au locataire une **augmentation de loyer** fondée sur une **expertise-arbitrage** réalisée par cette même association.

Le locataire conteste ce loyer et le bailleur demande au *Bezirksgericht* de Meilen de confirmer le nouveau loyer plus élevé, ce que le Tribunal accepte. Le recours du locataire auprès de l'*Obergericht* est rejeté. Les juges considèrent que les conditions de l'expertise-arbitrage de l'art. 189 al. 3 CPC sont en l'espèce remplies, de sorte qu'ils ne peuvent s'écarter de l'expertise.

Le locataire exerce un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral. Devant celui-ci il se pose la question de savoir s'il est **possible de recourir à une expertise-arbitrage au sens de** l'art. 189 CPC **en matière de baux à loyer**.

Droit

L'art. 189 al. 3 CPC indique que "[l]e tribunal est lié par les faits constatés dans le rapport [(l'expertise-arbitrage)] lorsque les conditions suivantes sont réunies: a. le litige est à la libre disposition des parties (...)". Cette condition est en principe remplie **si le litige** est considéré comme **arbitrable** au sens de l'art. 354 CPC.

Le Tribunal fédéral constate que la possibilité de recourir à l'arbitrage en matière de baux à loyer est fortement limitée par l'art. 361 al. 4 CPC. Cette disposition prévoit que "[d]ans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations, seule l'autorité de conciliation peut être désignée comme tribunal arbitral". Cette norme a remplacé l'ancien art. 274c aCO qui prévoyait que l**es litiges en matière de baux à loyer** n'étaient, en principe, **pas arbitrables**, et cela afin de protéger le locataire.

Le Tribunal fédéral considère que, malgré une formulation différente, l'art. 361 al. 4 CPC **n'a pas modifié la situation légale** prévue par l'art 274c aCO. Les parties peuvent dès lors soumettre leurs litiges uniquement au tribunal étatique compétent ou à l'autorité de conciliation. **Par conséquent, en raison de l'absence d'arbitrabilité d'un litige en matière de baux à loyer, les parties ne peuvent recourir à une expertise-arbitrage dans un litige en matière de baux à loyer**.

L'instance précédente a ainsi violé le droit fédéral en se considérant liée par l'expertise-arbitrage. Le recours est admis.