

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 les 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.

Proposition de citation : CLIAN HIRSCH, La validité d'une expertise-arbitrage dans un litige en matière de baux à loyer (CPC 189), in: <https://lawinside.ch/52/>