

**Tribunal fédéral - 4A\_451/2013**  
**Ire Cour de droit civil**  
**Arrêt du 10 février 2014**

**Objet du bail ; procédure**

Définition de la notion  
d'habitation ; arbitrabilité  
du litige de droit du bail

**Art. 266I CO ; 361 al. 4 CPC**

**Par habitation**, 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.**

En l'occurrence, la **question de l'arbitrabilité ne se posait pas**, dès lors que le **bail examiné ne constituait pas un bail d'habitation.**

#### Composition

Mmes et M. les Juge fédéraux Klett, présidente, Kolly et Niquille.

Greffier: M. Ramelet.

#### Participants à la procédure

A. SA, représentée par Me Michel Ducrot,  
recourante,

contre

1. X., représentée par  
Me Guérin de Werra,
2. Commune de Y.,
3. Commune de Z.,  
intimées.

#### Objet

arbitrage interne, arbitraire,

recours contre la sentence arbitrale rendue le 12 août 2013 par un Tribunal arbitral ad hoc.

#### Faits:

A.

Le 23 avril 1981. X., T. SA (ci-après: T., devenue A. SA), la Commune de V. et la Commune de Z. ont conclu une convention dont la teneur est la suivante:

" CONTRAT

entre

- X., [...] ci-après dénommée " le bailleur ",
- LA SOCIETE " T. SA - T. ", [...] ci-après désignée comme " le locataire ";
- LA COMMUNE de Z., [...]
- LA COMMUNE DE V. [...].

Il est convenu de ce qui suit:

Art. 1

X. remet à bail à la société T. SA:

- Les terrains sis au lieu dit " bbb " sur communes de V. et de Z., en dessous de la route actuelle de aaa, soit une surface d'environ 60'000 m2 telle que marquée en rouge au plan de situation annexé signé des parties.

- Les chalets sis sur les terrains remis à bail, à l'Est des dites parcelles, qui sont loués tels que vus et connus, en l'état de ce jour.

Art. 2

Le présent contrat est conclu pour une durée de 30 ans (trente ans) soit du 1er avril 1981 au 30 mars 2011.

S'il n'est pas dénoncé par lettre adressée à toutes les parties six mois (6 mois) avant son échéance, il se renouvellera par tacite reconduction pour le terme d'une année, et ainsi de suite, d'année en année, aux mêmes clauses et conditions que la dernière année du bail.

Art. 3

Le prix du loyer est fixé à la somme de Fr. 12'000.- (douze mille francs) soit:

- Fr. 6'000.- pour les terrains;

- Fr. 6'000.- pour les chalets;

[réd. mention manuscrite:] dès 1991, 13'300.-

montant payable d'avance le 1er avril de chaque année, la première fois le 1er avril 1981.

Art. 4

Le montant locatif relatif à la mise à disposition des terrains sera adapté automatiquement à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation publié par l'OFIAMT. [...]

Art. 5

Le locataire procédera à l'entretien complet, notamment fauchage ainsi qu'évitement de tout reboisement, par le maintien des .... en leur état actuel, ceci à ses frais exclusifs, de l'ensemble sis au dessus de la route actuelle de aaa, propriété de X., et formant la piste de S. actuelle.

Dite surface sera marquée en vert au plan de situation annexé.

Art. 6

Le locataire procédera, d'ici à la fin de l'année 1981, et à ses frais exclusifs, à la transformation et à l'aménagement des chalets loués en un restaurant et annexes (caves, dépôts, etc.).

A titre indicatif l'investissement prévu sera de l'ordre de Fr. 200'000.-

Le contrat de gérance que le locataire passera pour l'exploitation du dit restaurant ne pourra en aucun cas dépasser la date du terme du bail, X. désirant à l'échéance être libre de tout engagement.

Art. 7

Au terme du contrat X. reprendra possession des terrains et chalets loués, ceci gratuitement et sans aucune indemnité quelconque au locataire pour les investissements réalisés.

Art. 8

Le locataire ne pourra procéder, sans l'accord écrit du bailleur, à aucune modification des immeubles loués autre que celles prévues actuellement et qui concernent les chalets et la route.

Art. 9

L'aménagement des places de parc nécessaires s'effectuera d'un commun accord entre les parties signataires du présent contrat.

Art. 10

La commune de Z. fournira à X. et par voie de conséquence à son locataire, l'eau pour l'exploitation du restaurant, ceci gratuitement selon convention existante.

Art. 11

Le présent contrat de bail sera annoté au Registre foncier pour la durée légale maximale, ceci aux frais du locataire.

Art. 12

Toute sous-location est interdite sans l'accord préalable écrit du bailleur.

Art. 13

Il est prévu et admis par les Communes soussignées que l'extension future de leur zone à bâtir se fera en direction de l'ouest pour Z. et de l'est pour V. et englobera par le fait même partiellement ou totalement, les servitudes éventuelles demeurant réservées, les terrains objets du présent contrat.

Art. 14

A signature du présent contrat X. retirera les recours déposés en son nom contre la réalisation de la nouvelle route " V. - Z. " dont le tracé est en partie situé sur les terrains loués.

Art. 15

Les parties conviennent de soumettre tout litige qui pourrait surgir de l'exécution du présent contrat à un tribunal arbitral, dont le siège sera à Sion, selon la procédure prévue par le concordat intercantonal sur l'arbitrage ".

Le 9 juillet 1984, les quatre mêmes cocontractantes ont passé un avenant au contrat du 23 avril 1981, ayant trait à la construction de la route passant « au travers des bbb », à la création de places de stationnement en amont ou en aval de cette route et au déplacement de l'aire d'arrivée de la piste de ski alpin dite Piste de S..

Le 20 juillet 1984, X. ainsi que F., lequel agissait tant pour lui-même que pour T. dont il était administrateur, ont signé une convention se rapportant aux travaux d'aménagement des places de stationnement précitées.

Le 12 octobre 1987, les parties contractantes ont tenu une séance, au cours de laquelle elles ont décidé d'annuler l'art. 6 du contrat du 23 avril 1981, qui obligeait T. à transformer à ses frais les chalets loués en restaurant.

Par courrier du 6 novembre 1987 adressé par T. à X., la première a rappelé à la seconde l'annulation de l'art. 6 du contrat de 1981, ajoutant qu'« en compensation, (T.) s'engage (ait) à entretenir les chalets existant et la partie (des) propriétés se situant sous la route »; T. a encore écrit que le déplacement de l'aire d'arrivée de la Piste de S. allait être demandé, « les travaux y relatifs (devant) être exécutés au plus tôt »; T. a enfin précisé qu'elle confirmait sa promesse de collaboration « dans le cadre de futures réalisations au bas de la piste de S. » et que les travaux pour l'aménagement de la nouvelle aire d'arrivée avaient débuté.

En septembre 1988, X. et T. ont échangé des courriers relatifs à des travaux de rénovation des écuries sises aux bbb.

En 2002, X. a obtenu une autorisation administrative pour construire une fosse à purin à l'aval desdites écuries.

Par courrier recommandé du 27 juillet 2006 adressé à A. SA ainsi qu'aux Communes de V. et de Z., X., se référant à l'art. 2 de l'accord du 23 avril 1981, a décidé de résilier ledit contrat pour l'échéance du 30 mars 2011. Cette résiliation n'est pas intervenue sur une formule officielle.

X. ayant requis l'évacuation de A. SA des lieux qu'elle occupe en vertu du contrat du 23 avril 1981, celle-ci a contesté la validité de la résiliation de l'accord. Il en est résulté un différend que les parties sont convenues de soumettre au tribunal arbitral institué par l'art. 15 dudit contrat.

B.

Après diverses péripéties, un Tribunal arbitral ad hoc de trois membres a été constitué et son siège a été fixé à Sion (VS).

Par ses conclusions prises dans son mémoire du 20 mars 2012 valant demande, X. (demanderesse) a conclu à ce qu'ordre soit donné à la défenderesse A. SA d'évacuer les lieux avec effet immédiat. A. SA a pour sa part conclu au rejet des conclusions de la demande pour autant qu'elles soient recevables. L'instruction a comporté l'interrogatoire des parties et une inspection. En cours d'instance, le Tribunal arbitral a pris acte que la Commune de Y. se substituait à la Commune de V., la procédure divisant désormais X., d'une part, A. SA, la Commune de Y. et la Commune de Z., d'autre part.

Le Tribunal arbitral a rendu sa sentence le 12 août 2013. Il a prononcé qu'ordre est donné à la défenderesse A. SA d'évacuer les lieux remis à bail par la demanderesse, selon contrat du 23 avril 1981, d'ici au 31 octobre 2013.

A l'appui de leur sentence, les arbitres ont tout d'abord relevé qu'aucune des parties ne conteste que l'accord du 23 avril 1981 comporte des éléments caractéristiques d'un contrat de bail, soit la

cession, pendant une certaine durée, de l'usage d'une chose contre paiement d'une redevance financière périodique. A considérer l'objet du bail, qui ne porte pas sur des biens productifs, ainsi que l'absence d'obligation pour la défenderesse A. SA d'exploiter les terrains ou les chalets loués, les arbitres ont retenu que les parties contractantes avaient la volonté réciproque et concordante de conclure non un bail à ferme, agricole ou non, mais bien un contrat de bail à loyer. Puis le Tribunal arbitral a admis que les objets du bail, soit les terrains (d'une surface de 60'000 m<sup>2</sup> environ) et les chalets, ne sont pas destinés à constituer une habitation au sens de l'art. 266c CO, qu'au plan économique l'importance des chalets est du reste secondaire, que la qualification de bail à loyer d'habitations est ainsi exclue, que celle de bail commercial doit également être écartée dès l'instant où l'art. 6 du contrat (transformation des chalets en restaurant) a été supprimé d'entente entre les parties contractantes et que, sur la base de la réelle et commune volonté de ces dernières, l'accord litigieux doit être vu comme un contrat de bail à loyer portant principalement sur des immeubles au sens de l'art. 266b CO. Pour les arbitres, ni les modifications contractuelles intervenues lors de la séance du 12 octobre 1987, et encore moins le comportement des parties par la suite, n'exercent d'influence sur la qualification juridique de la convention de 1981, dont la nature n'a du reste pas changé de sa conclusion jusqu'à son terme. La résiliation du contrat étant intervenue en temps utile par lettre recommandée adressée à toutes les parties contractantes, elle est donc valable, si bien que les conclusions en évacuation prises par la demanderesse doivent être accueillies. Compte tenu que la défenderesse devra non seulement libérer des locaux mais déplacer du bétail et que la demanderesse ne se trouve pas dans une situation d'urgence pour la prise de possession des objets remis à bail, les arbitres ont prononcé que l'évacuation ne devait pas être assortie d'un effet immédiat, mais fixée à la fin octobre 2013.

C.

Le 13 septembre 2013, la défenderesse A. SA (ci-après: la recourante) a formé un recours en matière civile au Tribunal fédéral en vue d'obtenir l'annulation de la sentence du 12 août 2013. Elle a formé une requête d'effet suspensif qui a été admise par ordonnance présidentielle du 22 octobre 2013, laquelle impartissait également au Tribunal arbitral de produire le dossier de la cause dans un délai de 15 jours après réception de l'ordonnance.

Le Tribunal arbitral n'a pas produit son dossier sans fournir d'explications. Le président du Tribunal arbitral a déposé de brèves déterminations sur les moyens du recours.

L'intimée X. a conclu au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité.

L'intimée Commune de Y. a renoncé expressément à se déterminer.

L'intimée Commune de Z. ne s'est pas déterminée.

La recourante a maintenu les conclusions de son recours par lettre du 29 octobre 2013, qui n'a suscité aucune réaction des intimées.

Considérant en droit:

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.

2.

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.

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 arbitraire dans son résultat, comme le précise expressis verbis la dernière disposition citée.

### 3.

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.

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.

#### 4.

4.1. Pour la recourante, la sentence attaquée résulte d'une violation manifeste du droit, singulièrement de l'art. 266I 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.

4.2. L'art. 266I 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. 266I 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.

#### 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.

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.

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.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à X. une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au président du Tribunal arbitral.

Lausanne, le 10 février 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

Le Greffier: Ramelet