










## Fondements

### Avantages et inconvénients de l'arbitrage



AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Rapidité 	Coûts élevés 
Forum neutre 	
Possibilité pour les parties d'organiser la procédure 	
Choix des arbitres 	

Prof. Blaise CARRON
PPE et arbitrage

3

## Convention d'arbitrage

### Exigences formelles selon l'art. 358 CPC

Importance : Validité de la procédure arbitrale

**Art. 358 CPC : Forme**

*<sup>1</sup> La convention d'arbitrage est passée en la forme écrite ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte.*

*<sup>2</sup> Les dispositions de la présente partie s'appliquent par analogie aux clauses d'arbitrage prévues dans des actes juridiques unilatéraux ou des statuts.*

Insertion convention d'arbitrage	}	Règlement d'administration et d'utilisation ✓
	}	Acte constitutif de PPE ✓

Prof. Blaise CARRON
PPE et arbitrage

4



## Liberté procédurale

### Autonomie encadrée



#### Principe :

- **Liberté** des parties dans l'**organisation** de la procédure arbitrale

#### Limites: (art. 373 al. 4 CPC et 182 al. 3 LDIP) :

- Droit à un **traitement égal** des parties
- **Droit d'être entendues** des parties

Les parties peuvent définir une **procédure sur mesure** adaptée à leur litige.

## Liberté procédurale

### Autonomie encadrée



#### Exemple 1 (clause suffisante)

- « *Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou de ses organes, doivent être tranchés par un tribunal arbitral.* »

#### Exemple 2 (clause suffisante complétée)

- « *Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou de ses organes, doivent être tranchés par un tribunal arbitral composé d'un arbitre unique et dont le siège est à [lieu de situation de la chose].* »

## Liberté procédurale

### Autonomie encadrée



#### Exemple (procédure « documents only » ; délai)

- « *Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires par étages ou de ses organes, doivent être tranchés par un tribunal arbitral composé d'un arbitre unique et dont le siège est à [lieu de situation de la chose].*

*La sentence est rendue après un seul échange d'écritures, sans audience principale. La demande motivée doit être déposée dans les 30 jours suivant l'ordonnance correspondante du tribunal arbitral, et la réponse doit être déposée dans les 30 jours suivant la réception de la demande motivée. Le tribunal arbitral doit rendre sa sentence dans les 60 jours suivant la clôture de l'échange d'écritures.»*

## Liberté procédurale

### Autonomie encadrée



#### Exemple (assouplissement des règles strictes de procédure civile ; oralité)

- « *Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou de ses organes, doivent être tranchés par un tribunal arbitral composé d'un arbitre unique et dont le siège est à [lieu de situation de la chose].*

*Les parties exposent oralement leur point de vue au tribunal arbitral lors d'une audience et lui soumettent ensuite tous leurs moyens de preuve dans un délai de 15 jours. Si nécessaire, le tribunal arbitral procède à une expertise de l'immeuble avant de rendre sa sentence.»*



## Questions particulières

### Respect du délai d'action

Afin de respecter le délai d'action :

- Etablissement de la **litispendance** (art. 64 al. 2 CPC)
  - Dans une procédure devant un tribunal étatique = dépôt de la **requête de conciliation** (art. 202 al. 1 CPC)



Quid en cas d'arbitrage ?



**unine**  
Université de Neuchâtel  
Séminaire sur  
le droit du bail

## Questions particulières

### Litispendance

#### Art. 372 al. 1 CPC : Litispendance (voir aussi art. 181 LDIP)


*<sup>1</sup> L'instance arbitrale est pendante:*

*a. dès qu'une partie saisit le tribunal arbitral désigné dans la convention d'arbitrage;*

*b. si la convention d'arbitrage ne désigne aucun tribunal arbitral, dès qu'une partie engage la procédure de constitution du tribunal arbitral ou la procédure de conciliation préalable convenue entre les parties.*



**unine**  
Université de Neuchâtel  
Séminaire sur  
le droit du bail


  
unine  
Université de Neuchâtel  
Séminaire sur  
le droit du bail

## Questions particulières

### Litispendance en arbitrage

la litispendance naît par l'acte introductif d'instance, c'est-à-dire :

Si règlement d'arbitrage convenu	Si tribunal arbitral <i>ad hoc</i> à trois arbitres	Si tribunal arbitral <i>ad hoc</i> avec arbitre unique
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'acte introductif est celui prévu par le règlement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dès la notification du nom de l'arbitre de partie (art. 361 al. 2 CPC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dès la proposition d'une personne en tant qu'arbitre unique</li> </ul>

 Dans tous les cas, il faut simultanément indiquer

{


Conclusions

}

Objet du litige

Prof. Blaise CARRON
PPE et arbitrage

15

  
unine  
Université de Neuchâtel  
Séminaire sur  
le droit du bail

## Questions particulières

### Applicabilité de l'art. 63 CPC en cas d'incompétence du tribunal

X


Autorité matériellement compétente

→

Quid du délai de péremption d'un mois ?

→

Application analogique de l'art. 63 CPC ?

 **Difficultés pratiques :** réintroduction du même mémoire déposé auprès du tribunal incompétent !

Prof. Blaise CARRON
PPE et arbitrage







16

## Questions particulières



**unine**  
Université de Neuchâtel  
Séminaire sur  
le droit du bail

### Administrateur de la PPE en tant qu'arbitre?

AVANTAGES (à première vue)	INCONVÉNIENTS
Connaissance approfondie 	En général: inopportun 
Connaissance directe du litige 	Cas particulier: manque d'indépendance et d'impartialité 
Réduction des coûts 	Nullité de la clause arbitrale potentielle 



En conclusion : NON, plutôt une «fausse bonne idée»

Prof. Blaise CARRON

PPE et arbitrage

17

## Questions particulières



**unine**  
Université de Neuchâtel  
Séminaire sur  
le droit du bail

### Coordination du type d'arbitrage en cas de pluralité de parties

#### Exemple de clause d'*opting-out* (art. 176 al. 2 LDIP)

- « *Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou de ses organes, doivent être tranchés par voie d'arbitrage conformément aux dispositions de la troisième partie du Code de procédure civile suisse (CPC ; RS 272), à l'exclusion du chapitre 12 de la Loi fédérale sur le droit international privé (LDIP ; RS 291), conformément à l'art. 176 al. 2 LDIP. »*

Prof. Blaise CARRON

PPE et arbitrage

18

