

Nouveau règlement d'arbitrage dans le secteur immobilier

Neue Schiedsgerichtsordnung in der Immobilienbranche

PAR / VON M^E PATRICK BLASER, AVOCAT / RECHTSANWÄLTE, BOREL & BARBEY, GENÈVE

Lorsque le règlement d'un litige nécessite des connaissances juridiques et techniques spécifiques, comme par exemple en matière de droit commercial, de droit bancaire ou du droit de la construction, le recours à l'arbitrage privé, plutôt qu'aux tribunaux ordinaires, devient de plus en plus répandu.

La procédure arbitrale présente en effet le triple avantage de la discrétion (les audiences et les sentences du Tribunal arbitral ne sont pas publiques), de la rapidité (la décision est rendue par une instance unique) et de la compétence professionnelle (le Tribunal arbitral étant composé de juristes, avocats ou juges, spécialisés et expérimentés dans le domaine du droit concerné).

LE TRIBUNAL ARBITRAL DE L'ECONOMIE IMMOBILIERE SUISSE

Dans le domaine du droit immobilier, l'Association Suisse de l'Economie Immobilière SVIT a élaboré son propre règlement d'arbitrage entré en vigueur le 1^{er} janvier 2005.

Le Tribunal arbitral de l'Economie Immobilière Suisse ainsi constitué est compétent pour juger de l'ensemble des litiges concernant l'économie immobilière suisse ou internationale.

Cette compétence couvre par conséquent l'intégralité de l'activité immobilière. Le Tribunal arbitral est ainsi à même de juger des litiges relatifs, par exemple, à des contrats de construction, des ventes immobilières, au courtage ou au financement immobilier.

CONVENTION D'ARBITRAGE

Les parties à un contrat peuvent prévoir dans leur contrat, préalablement à tout litige, une clause compromissoire qui stipule que des contestations futures résultant d'un rapport de droit déterminé seront soumises à la juridiction du Tribunal arbitral.

Wenn die Schlichtung eines Rechtsstreites spezifische juristische und technische Kenntnisse erfordert wie beispielsweise im Handelsrecht, Bankrecht oder Baurecht, wird immer mehr auf das private Schiedsverfahren, anstelle staatlicher Gerichte, zurückgegriffen.

Das Schiedsverfahren hat nämlich den dreifachen Vorteil der Diskretion (die Verhandlungen und die Urteile des Schiedsgerichtes sind nicht öffentlich), der Schnelligkeit (der Schiedsspruch wird von einer Einzelinstanz gefällt) und der professionellen Kompetenz (das Schiedsgericht ist aus Juristen, Anwälte oder Richter zusammengesetzt, welche im Bereich des betreffenden Rechtes spezialisiert und experimentiert sind).

DAS SCHIEDSGERICHT DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT hat in der Immobilienbranche seine eigene, am 1. Januar 2005 in Kraft getretene Schiedsgerichtsordnung verfasst.

Das so gebildete Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft findet Anwendung auf alle Streitigkeiten der schweizerischen oder internationalen Immobilienwirtschaft.

Diese Kompetenz deckt das gesamte Immobilienwesen. Das Schiedsgericht ist somit in der Lage Streitigkeiten beispielsweise in bezug auf Bauverträge, Verkauf von Immobilien, Mäklerverträge oder hinsichtlich der Finanzierung von Immobilien zu schlichten.

DIE SCHIEDSVEREINBARUNG

Die Vertragsparteien können in ihrem Vertrag, im Voraus, eine Schiedsklausel vorsehen wonach künftige Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis einem Schiedsgericht zur Entscheidung zugewiesen werden.

Les parties à un contrat peuvent également convenir, après la survenance d'un litige, de soumettre par convention ce dernier à la juridiction du Tribunal arbitral.

A titre d'exemple, les parties peuvent prévoir la clause arbitrale suivante:

«Par la présente, les parties conviennent que tous les conflits découlant ou en connexité avec ce contrat, notamment les litiges concernant la validité, la légalité, la modification ou la résiliation de celui-ci ainsi que les rapports de droit ou les effets juridiques liés directement ou indirectement à ce contrat, seront tranchés par le Tribunal arbitral de l'économie immobilière suisse».

COMPOSITION DU TRIBUNAL ARBITRAL

- Le Tribunal arbitral peut se composer soit d'un arbitre unique soit de trois arbitres.
- Le Tribunal arbitral à un juge unique est, en règle générale, compétent pour statuer sur des affaires dont la valeur litigieuse est inférieure à CHF 100'000.-
- Pour les litiges d'un montant supérieur, l'affaire peut être confiée à un Tribunal arbitral composé de trois arbitres.
- Les parties peuvent, en cas d'accord, déroger à ces règles.
- Ce sont les parties qui désignent leur arbitre.
- La direction de SVIT tient à leur disposition une liste d'arbitres qui comprend des juristes, avocats ou juges, particulièrement expérimentés en matière de droit immobilier.
- Lorsque le Tribunal arbitral est composé de trois arbitres, ce sont les arbitres de chacune des parties qui désignent le troisième arbitre lequel sera appelé à présider le Tribunal arbitral.
- Pour le cas où le défendeur ne désignerait pas son arbitre, c'est la direction de SVIT qui procédera à cette désignation.
- Les arbitres doivent accepter leur désignation par écrit.
- Ils s'engagent à trancher le litige avec rapidité et confidentialité.
- Le siège du Tribunal arbitral est fixé à Zurich (au siège de SVIT).
- Toutefois, les parties peuvent convenir que le Tribunal arbitral pourra siéger dans tout autre lieu.
- Dès sa constitution, le Tribunal arbitral règle les modalités de son fonctionnement (langue de l'arbitrage, traduction de documents, moyens de preuves, délais, avances de frais, etc.).

RAPIDITE DE LA PROCEDURE

Le règlement du Tribunal arbitral prévoit une clause particulière permettant aux parties de fixer un délai au Tribunal arbitral pour qu'il statue.

Die Vertragsparteien können ebenfalls, nach Entstehung eines Rechtsstreites, vereinbaren, diesen Streit einem Schiedsgericht zuzuweisen.

Die Vertragsparteien können beispielsweise folgende Schiedsklausel vorsehen:

"Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen durch das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft entschieden werden".

ZUSAMMENSETZUNG DES SCHIEDSGERICHTES

- Das Schiedsgericht kann entweder aus einem Einzelschiedsrichter oder aus drei Schiedsrichtern bestehen.
- Das Schiedsgericht mit Einzelschiedsrichter ist gewöhnlich zuständig für Streitfälle bis zu einem Streitwert von CHF 100'000.-
- Bei einem höheren Streitwert kann der Fall einem - Dreierschiedsgericht anvertraut werden.
- Die Parteien können dieser Regel durch schriftliche Vereinbarung abweichen.
- Die Parteien bestimmen selbst ihren Schiedsrichter.
- Die SVIT Geschäftsleitung stellt den Parteien eine Liste mit Schiedsrichtern zur Verfügung, aus Juristen, Anwälten und Richtern zusammengesetzt, welche im Bereich des Immobilienrechtes spezialisiert und experimentiert sind.
- Beim Dreierschiedsgericht bezeichnen die Schiedsrichter jeder Partei zusammen den dritten Schiedsrichter, der zum Präsidenten des Schiedsgericht erwählt wird.
- Falls der Beklagte keinen Schiedsrichter bestimmt, so nimmt die Geschäftsleitung des SVIT die Ernennung vor.
- Die ernannten Schiedsrichter müssen die Annahme des Amtes schriftlich bestätigen.
- Durch diese Annahme verpflichten sie sich zu speditivem Arbeiten und strengster Verschwiegenheit.
- Der Sitz des Schiedsgerichtes befindet sich in Zürich (Sitz des SVIT Schweiz).
- Die Parteien können jedoch vereinbaren, dass Verhandlungen an anderen Orten stattfinden.
- Sobald es zusammengesetzt ist, legt das Schiedsgericht die Einzelheiten zum Verfahren fest (Sprache, Übersetzung der Dokumente, Beweismittel, Fristen, Kostenvorschüsse, usw.).

SCHNELLIGKEIT DES VERFAHRENS

Die Schiedsgerichtsordnung sieht eine spezielle Klausel vor, welche es den Parteien ermöglicht, dem Schiedsgericht eine Frist anzusetzen innert der es seinen Schiedsspruch zu fällen hat.

- administration des preuves (par titres, renseignements écrits, témoins, inspection ou experts);
- déposition finale des parties;
- sentence.

MESURES PROVISIONNELLES

Le Tribunal arbitral a la faculté de prononcer à la requête d'une partie, des mesures provisionnelles.

Si la partie concernée par ces mesures ne se soumet pas volontairement à la mesure décidée par le Tribunal arbitral, ce dernier saisira le Tribunal ordinaire compétent pour obtenir l'exécution d'une telle mesure.

SENTENCE ARBITRALE

Après les mesures probatoires et la déposition finale des parties, le Tribunal arbitral délibère à huis clos et rend sa sentence arbitrale.

Sur requête d'une partie, le Tribunal arbitral peut être amené à devoir rendre sa sentence dans les 30 jours qui suivent les dernières dépositions finales des parties.

Cette règle constitue également un gage de célérité.

Le Tribunal arbitral statue selon le droit choisi par les parties ou, à défaut, selon les règles légales applicables à une autorité judiciaire ordinaire suisse.

La sentence rendue est définitive et a l'effet d'une décision judiciaire exécutoire et définitive.

Au vu de ce qui précède, le règlement d'arbitrage de l'Economique Immobilière Suisse assurera inmanquablement à ses justiciables une procédure discrète, rapide et professionnelle.



*M^E PATRICK BLASER
AVEC LA COLLABORATION
POUR LA VERSION ALLEMANDE DE
MIT DER ZUSAMMENARBEIT
FÜR DIE DEUTSCHE FASSUNG VON
M^E AUDE KUSTER*

- *Parteibefragung;*
- *Beweisaufnahme (durch Urkunden, schriftliche Auskunft, Zeugen, Augenschein oder Sachverständige);*
- *Schlussvortrag der Parteien;*
- *Schiedsspruch.*

VORSORGLICHE MASSNAHMEN

Das Schiedsgericht kann, auf Antrag einer Partei, vorsorgliche Massnahmen anordnen.

Unterzieht sich die betroffene Partei einer vom Schiedsgericht angeordneten Massnahme nicht freiwillig, so trifft das staatliche Gericht auf Ersuchen des Schiedsgerichtes die erforderlichen Anordnungen.

SCHIEDSSPRUCH

Nach Abschluss des Beweisverfahrens und dem Schlussvortrag der Parteien fällt das Schiedsgericht seinen Schiedsspruch in geheimer Beratung.

Auf Antrag einer Partei fällt das Schiedsgericht den Schiedsspruch inner 30 Tagen nach dem letzten fakultativen Schlussvortrag der Parteien.

Diese Klausel garantiert ebenfalls die Schnelligkeit des Verfahrens.

Das Schiedsgericht entscheidet die Streitsache nach dem von den Parteien gewählten Recht, bei Fehlen einer Rechtswahl nach den Rechtsregeln, die ein schweizerisches staatliches Gericht anwenden würde.

Der Schiedsspruch hat die Wirkung eines vollstreckbaren und rechtskräftigen Entscheides.

Angesichts all dieser Elemente wird die Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft ihren Untertanen ein diskretes, schnelles und professionelles Verfahren gewährleisten können.

*AVOCATS, ETUDE / RECHTSANWÄLTE, ADVOKATURBÜRO
BOREL & BARBEY
2, RUE DE JARGONNANT, 1207 GENÈVE
TEL. +41 (0)22 707 18 00
FAX +41 (0)22 707 18 11
E-MAIL: PATRICK.BLASER@BOREL-BARBAY.CH*