

La chronique

Arbitrage immobilier: vent en poupe



Patrick Blaser

La Suisse bénéficie d'une tradition déjà ancienne en matière d'arbitrage, tant sur le plan national qu'international. Le recours à l'arbitrage se développe dans tous les domaines du droit qui nécessitent de plus en plus l'intervention de juristes spécialisés.

L'immobilier n'échappe pas à cette tendance qui se généralise. Après la constitution par les associations immobilières genevoises d'un Tribunal arbitral de l'immobilier, c'est au tour, sur le plan national, de l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT Suisse) de constituer son propre Tribunal arbitral. L'objectif du Tri-

bunal arbitral de l'économie immobilière suisse est de garantir à ceux qui le saisissent de leur litige un traitement rapide (une seule instance sans voie d'appel), discret (les audiences et les informations échangées doivent rester confidentielles) et compétent (le Tribunal arbitral est composé d'avocats et de juges spécialisés dans le droit immobilier).

Ce Tribunal arbitral est compétent pour connaître l'ensemble des litiges à caractère immobilier provenant par exemple de problèmes survenus dans l'exécution d'un contrat d'entreprise, d'un contrat d'architecte, d'une vente immobilière, d'un courtage ou d'un bail commercial. Par contre sont exclus de cette compétence les litiges relatifs aux baux d'habitation qui restent du seul ressort des autorités judiciaires étatiques.

La mise en œuvre du Tribunal arbitral de l'économie immobilière suisse peut se faire soit par l'intermédiaire d'une

clause arbitrale déjà intégrée dans le contrat avant tout litige, soit par une convention d'arbitrage ad hoc conclue par les parties après la survenance d'un litige.

Selon la valeur litigieuse, le Tribunal arbitral pourra être constitué d'un ou de trois arbitres, dont deux choisis par chacune des parties. Si le siège ordinaire du Tribunal arbitral a été fixé à Zurich, les parties ont toutefois toute latitude de décider d'un autre lieu où pourra se dérouler la procédure arbitrale.

Enfin les parties à la procédure arbitrale peuvent décider (ce qui représente un atout non négligeable par rapport aux tribunaux ordinaires!) d'impartir un délai au Tribunal arbitral pour qu'il rende sa sentence. Voilà un gage sérieux qui assurera la célérité voulue au règlement d'un litige par la voie arbitrale!

Avocat, associé de l'étude Borel & Barbey.