

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 5 juillet 2019

Composition : M. SAUTEREL, président
Mmes Merkli et Courbat, juges
Greffière : Mme Logoz

Art. 68 al. 6 et 8 LAIEN ; 393 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **E.**_____, à [...], contre la sentence rendue le 26 avril 2019 par l'Arbitre unique dans la cause divisant le recourant d'avec **Z.**_____, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par sentence arbitrale du 26 avril 2019, adressée pour notification aux parties le même jour, l'arbitre a rejeté le recours formé par Z. _____ en tant qu'il portait sur les indices servant à la détermination des valeurs d'assurance de l'immeuble n° [...] sis sur la Commune d' [...] (I), a admis le recours de Z. _____ en tant qu'il portait sur la détermination du taux de vétusté dudit l'immeuble, ce taux pouvant être fixé à un taux supérieur à 30%, de sorte que l'immeuble pouvait être taxé sur la base de la valeur actuelle (II) a réparti les frais de la procédure, arrêtés à 3'000 fr., par moitié entre les deux parties et a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (III).

En ce qui concerne la détermination du taux de vétusté, seule litigieuse en deuxième instance, l'arbitre a considéré qu'il pouvait être fait application de la méthode dite « de Ross », qui paraissait largement reconnue dans les milieux de la taxation immobilière, cette méthode tablant sur la durée de vie probable de l'immeuble pour en tirer une formule mathématique dont résultait un taux d'amortissement. S'agissant du facteur durée de vie, l'arbitre a retenu qu'il convenait de faire la différence entre le gros œuvre et les aménagements intérieurs. Les experts considéraient que la part de l'un et de l'autre pouvait être de 50%, la durée de vie du gros œuvre était supérieure à 75 ans, tandis que la durée de vie des aménagements intérieurs était susceptible de représenter 20 à 30 ans environ. En l'occurrence, l'arbitre a retenu une durée de vie hypothétique de 80 ans en ce qui concernait le gros œuvre et de 25 ans en ce qui concernait les aménagements intérieurs. En application de la formule « de Ross », on aboutissait à un taux d'amortissement de 55% pour le gros œuvre et de 28% pour les aménagements intérieurs, soit un taux d'amortissement moyen de 41,5%. Force était dès lors de constater que la limite de 30% était atteinte, de sorte que l'assurée pouvait se prévaloir de l'art. 16 al. 1 ch. 1 RLAIEN (Règlement d'application de la loi du 17 novembre 1952 concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments

naturels ; BLV 963.41.1) prévoyant notamment que les bâtiments présentant un degré de vétusté de 30% et plus de la valeur à neuf étaient exclus de l'assurance de la valeur à neuf.

B. Par acte du 9 mai 2019, E._____ (ci après : E._____) a interjeté recours contre cette sentence en concluant à sa réforme en ce sens que la valeur à neuf de la police d'assurance n° [...] relative à l'immeuble sis [...], à [...], soit admise avec effet au 16 juillet 2015.

Le 24 mai 2019, le recourant a versé l'avance de frais requise à hauteur de 100 francs.

L'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Z._____ est propriétaire de l'immeuble locatif sis ch. du [...], à [...], comprenant 24 logements et 8 garages. Cet immeuble, portant le n° d'assurance-incendie [...], a été édifié en 1965.

2. Par courrier du 5 février 2015 adressé à l' [...],Z._____ a accusé réception de la nouvelle prime relative au bâtiment précité et a indiqué ne pas comprendre la raison pour laquelle l'indice avait été augmenté, cette augmentation ne correspondant pas au coût des travaux, surtout depuis la baisse de l'Euro. Elle estimait que l'immeuble était suffisamment assuré et s'opposait dès lors à toute augmentation.

3. a) Le 9 février 2015, l'E._____ a répondu à Z._____ que la taxation de l'immeuble devait fixer la somme d'assurance de manière à garantir la possibilité de le reconstruire à l'identique et d'éviter tout risque de sous-assurance dû à l'évolution des coûts de la construction.

L'E._____ exposait pour le surplus que les indices du coût de la construction étaient fixés par son conseil d'administration à la fin de chaque année. L'estimation de l'immeuble avait été faite en octobre 2012 si bien qu'il n'aurait pas encore été possible de prendre en compte une révision d'indice intervenue ultérieurement. L'E._____ proposait néanmoins de procéder à une nouvelle taxation si Z._____ considérait que la valeur d'assurance de son immeuble était excessive.

b) En date du 18 février 2015, Z._____ a confirmé son point de vue selon lequel l'immeuble était surévalué et a requis une nouvelle estimation.

4. a) L'E._____ a procédé à une nouvelle estimation de l'immeuble le 21 avril 2015. Le 23 avril 2015, elle a adressé à Z._____ une police d'assurance de l'immeuble litigieux fixant sa valeur d'assurance pour 2015 à 3'786'132 fr. et la prime annuelle à 1'893 fr. 05.

b) Par courrier du 25 juin 2015, Z._____, représentée par U._____, a informé l'E._____ qu'elle maintenait son opposition.

c) Par avis de passage du 7 juillet 2015, l'E._____ a informé Z._____ que ses experts effectueraient une visite de l'immeuble le 16 juillet 2015 en vue de procéder à une nouvelle estimation de sa valeur d'assurance.

5. a) Le 12 octobre 2015, l'E._____ a établi une nouvelle police d'assurance de l'immeuble faisant état d'une valeur indexée de 3'786'132 fr. pour une prime annuelle de 1'893 fr. 05. Cette police faisait référence à la dernière estimation de l'immeuble en date du 16 juillet 2015.

b) Par courrier du 29 octobre 2015, Z._____ a indiqué à l'E._____ qu'elle maintenait son opposition.

c) Le 17 novembre 2015, l'E._____ a invité Z._____ à motiver son opposition de la façon la plus précise possible afin de cerner au mieux l'objet de sa contestation.

d) Le 15 janvier 2016, l'E._____ a adressé un rappel à Z._____ par lequel elle l'a à nouveau invitée à motiver son « recours ».

e) Par courriers des 14 et 22 janvier 2016, U._____, agissant au nom de Z._____ et au nom de [...], a fait état de divers autres litiges portant sur des taxations d'immeubles dont les sociétés précitées étaient propriétaires à [...] et [...] et a proposé de joindre tous ces « recours » dans la même procédure.

f) Par courrier du 19 mai 2016, l'E._____ a répondu en rappelant que ces divers immeubles étaient sis sur plusieurs communes et qu'ils étaient propriété de deux entités juridiques distinctes, la société [...] et la société Z._____. L'E._____ proposait dès lors de distinguer les deux procédures, l'une portant sur les bâtiments appartenant à la société [...] et l'autre concernant le bâtiment appartenant à Z._____. Par ailleurs, l'E._____, dans ce même courrier, faisait mention de la procédure d'arbitrage prévue par la LAIEN (loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels du 17 novembre 1952 ; BLV 963.41) et évoquait la possibilité de s'adresser aux autorités judiciaires compétentes aux lieux de situation de l'immeuble pour la désignation d'un arbitre.

g) En date du 30 septembre 2016, l'E._____, faisant suite à deux courriers de son assurée qui avait requis, dans le premier, un délai de réflexion (courrier du 20 mai 2016), dans le second une nouvelle séance (courrier du 2 septembre 2016), a avisé celle-ci du fait qu'elle envisageait de requérir des présidents des tribunaux compétents la désignation des arbitres prévus par la LAIEN.

h) Le 29 novembre 2016, l'E._____ a requis du Président du Tribunal de l'arrondissement de Lausanne la désignation d'un arbitre pour

statuer sur le différend l'opposant à Z._____, propriétaire du bâtiment n° [...] sis [...], à [...].

6. a) Par prononcé du 29 juin 2017, le Président du Tribunal de l'arrondissement de Lausanne a nommé, en qualité d'arbitre unique, Vincent Brulhart, professeur à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne, Centre de droit privé, dans le litige pendant entre la partie requérante E._____ et la partie intimée Z._____.

b) A la séance de travail organisée à l'initiative de l'arbitre le 29 novembre 2017, les parties sont convenues de tenter un règlement amiable du différend.

c) En date du 19 avril 2018, dans le contexte de la procédure de conciliation, l'immeuble litigieux a fait l'objet d'une inspection locale en présence des deux parties et de l'arbitre. A l'issue de cette séance, les parties ont convenu de poursuivre la discussion amiable notamment sur la détermination du taux de vétusté de l'immeuble litigieux.

d) Par courrier du 10 août 2018, l'E._____ a informé l'arbitre qu'une nouvelle séance sur place avait eu lieu entre les parties, hors la présence de l'arbitre, pour tenter la conciliation. Il ressortait d'un examen approfondi du bâtiment que ce dernier répondait aux critères pour être assuré à la valeur à neuf, son taux de vétusté ne dépassant pas les 30%. N'étant pas disposée à revoir cette valeur à la baisse, l'E._____ requérait une décision formelle sur le fond.

e) En date du 23 août 2018, l'arbitre, constatant l'échec des pourparlers transactionnels, a notamment impartit à Z._____ un délai au 14 septembre 2018, prolongé au 31 octobre suivant, pour se déterminer sur le courriel de l'E._____ du 10 août 2018.

Le 10 novembre 2018, U._____ a adressé à l'arbitre une « requête » accompagnée d'un bordereau de pièces.

f) Une dernière séance réunissant les parties et l'arbitre a eu lieu en date du 29 janvier 2019 ; chacune des deux parties a pu se faire entendre à cette occasion. Les parties ont par ailleurs produit diverses pièces lors de cette rencontre.

En droit :

1.

1.1 L'art. 68 al. 6 LAIEN prévoit que les sentences arbitrales peuvent être portées dans les dix jours devant le Tribunal cantonal, qui examine librement tous les moyens de recours, tant en réforme qu'en nullité, sur le fond et sur les frais et dépens. La Chambre de recours civile du Tribunal cantonal est compétente en vertu des art. 110 al. 3 CDPJ (Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02) et 18 al. 1 ROTC (Règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; BLV 173.31.1). Pour le surplus, les règles sur l'arbitrage du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) sont applicables à titre de droit cantonal supplétif (art. 68 al. 8 LAIEN).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 321 al. 1 CPC), le recours est recevable.

2.

2.1 S'agissant d'une sentence arbitrale au sens des art. 389 ss CPC, seuls les motifs suivants sont recevables, conformément à l'art. 393 CPC : l'arbitre unique a été irrégulièrement désigné ou le tribunal arbitral irrégulièrement composé (a), le tribunal arbitral s'est déclaré à tort compétent ou incompétent (b), le tribunal arbitral a statué au-delà des

demandes dont il était saisi ou a omis de se prononcer sur un des chefs de la demande (c), l'égalité des parties ou leur droit d'être entendues en procédure contradictoire n'a pas été respecté (d), la sentence 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 (e), les dépenses et les honoraires des arbitres fixés par le tribunal arbitral sont manifestement excessifs (f).

2.2 Selon l'art. 68 al. 6 LAIEN, l'indication des faits et moyens de preuve nouveaux n'est pas admise en seconde instance. Cette disposition correspond à l'art. 326 CPC ; elle est en concordance avec le pouvoir d'examen limité à l'arbitraire conféré à la Chambre de céans par l'art. 393 let. e CPC.

En l'espèce, les pièces produites par le recourant figurent toutes au dossier de première instance de sorte qu'elles sont recevables.

3.

3.1 Le recourant conteste la détermination du taux de vétusté selon la formule dite « de Ross ». Il fait en substance valoir que cette méthode, qui table sur la durée de vie probable de l'immeuble pour en tirer une formule mathématique dont résulte un taux d'amortissement, est critiqué par certains auteurs (cf. Naegeli/Wenger, L'estimation immobilière, Genève 1997, n. 4.2.3) et que c'est bien plus l'état dans lequel se trouve l'objet au moment de la visite des lieux qui serait déterminant. Le recourant fait à cet égard référence aux constats effectués lors de sa visite sur place le 6 juillet 2018 en présence de la représentante de l'intimée, visite qui confirmerait son appréciation du taux de vétusté de l'immeuble litigieux, soit un taux inférieur au seuil de 30% permettant de passer à une estimation à la valeur actuelle. Il se réfère également au courriel adressé à l'arbitre le 31 janvier 2019 ainsi qu'au procès-verbal d'estimation du 16 juillet 2015 et au tableau récapitulatif du calcul de vétusté effectué sur la base d'unités

de construction et de la surface de certains éléments de la construction, joints à ce courriel.

3.2 Tout bâtiment soumis à l'assurance est taxé par une commission de taxe aux frais de l'ECA (art. 19 al. 1 LAIEN). En principe, les bâtiments sont assurés à la valeur à neuf, soit le coût au moment de la taxation d'un bâtiment semblable mais neuf, édifié sur le même emplacement (art. 22 LAIEN). L'ECA et l'assuré peuvent convenir d'assurer les biens immobiliers à la valeur actuelle ; la valeur actuelle tient compte du degré de vétusté, de l'état d'entretien et de l'usure (art. 22a LAIEN). Les bâtiments présentant des risques particuliers ou élevés sont exclus de l'assurance à la valeur à neuf, soit notamment ceux qui, lors de l'estimation ou après constat sur site, présentent un état d'entretien défectueux ou un degré de vétusté de 30% et plus de la valeur à neuf (art. 16 al. 1 RLAIEN).

3.3 En l'espèce, le recourant se réfère aux constats résultant de sa visite de l'immeuble litigieux intervenue le 6 juillet 2018 en présence de la représentante de la partie intimée uniquement, constats qui confirmeraient son appréciation du taux de vétusté inférieur au seuil de 30%, et se prévaut du fait que pour expliquer une telle appréciation, il avait remis à l'arbitre le procès-verbal d'estimation du 16 juillet 2015 ainsi qu'un tableau estimatif comprenant une colonne de gauche indiquant les valeurs à neuf de l'immeuble sur la base d'unités de construction (3'802'501 fr.) et dans une colonne de droite le taux de vétusté par unité reporté sur lesdites valeurs, soit une valeur actuelle de 2'933'109 francs. La moins-value en raison de la vétusté de l'immeuble se monterait ainsi à 869'482 fr., ce qui correspondrait à un taux de vétusté moyen de 23%. Ce faisant, le recourant paraît invoquer une constatation manifestement contraire aux faits résultant du dossier.

L'arbitre n'a toutefois pas participé à la visite de l'immeuble effectuée le 6 juillet 2018 dans le cadre de pourparlers transactionnels. Il ne saurait dès lors être lié par les constats effectués à cette occasion par le recourant, qui ne paraissent d'ailleurs pas lui avoir été communiqués.

Cela étant, la sentence arbitrale fait état de la production du tableau estimatif précité, comportant l'indication de la valeur à neuf des divers composants de l'immeuble ainsi que de leur valeur actuelle en application d'un taux de vétusté variant de 5 à 35% selon les éléments considérés, pour un taux de vétusté moyen de 23%. Si par la suite l'arbitre retient que l'E. _____ n'a pas exposé le procédé retenu dans son calcul, cette affirmation prête à tout le moins à confusion, compte tenu de la teneur de la pièce précitée dont l'arbitre fait lui-même état dans sa sentence. Quoiqu'il en soit, cela ne suffit pas pour retenir l'arbitraire dans la constatation des faits, dès lors que la solution retenue en définitive par l'arbitre ne se fonde de toute manière pas sur les faits allégués par l'E. _____, de sorte qu'elle ne s'avère pas en contradiction avec les faits sur lesquels elle s'appuie (Schweizer, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, n. 40 ad art. 393 CPC).

Le recourant conteste encore la méthodologie retenue pour l'estimation de la dépréciation due au vieillissement. Il fait valoir que la référence à des tables de dévaluation se basant sur la supposition qu'un bâtiment perd chaque année un pourcentage déterminé de sa valeur et arrive à la fin de sa durée prédéterminée à une valeur de zéro, serait critiquée par certains auteurs. Il se réfère à cet égard à l'avis de Naegeli/Wenger (L'estimation immobilière, op. cit., n. 4.2.3), lesquels contestent cette méthodologie au motif que la durée de vie d'un bâtiment ne saurait se baser sur la supposition qu'un objet sera démolé au terme d'une période donnée, la durée de vie d'un immeuble étant une hypothèse qui ne peut jamais être prouvée. Ces auteurs soutiennent qu'il y aurait lieu de se fonder sur l'état de l'objet au moment de la visite des lieux : bien entretenu ou délaissé, des matériaux durables ou exécution bon marché, dégâts d'humidité, fissures de tassement, etc. Toujours selon les mêmes auteurs, la dépréciation due au vieillissement ne pourrait être estimée que dans un cadre relativement large, par exemple 25, 30, 35 ou 40%, et devrait ainsi exprimer qu'il s'agit d'une estimation et non d'un calcul à décimales. Dans la mesure où le recourant se réfère dans ce contexte aux constats effectués le 6 juillet 2018, son argument tombe à faux.

Par ailleurs, il ne suffit pas que l'application de la formule dite « de Ross », ou de manière plus générale la référence à des tables de dévaluation, soit critiquée par un auteur, pour en conclure que l'arbitre aurait dénaturé la norme applicable dans des proportions telles que son raisonnement et le résultat en découlant seraient insoutenables. L'erreur doit crever les yeux ou à tout le moins y sauter, selon les termes du juge fédéral Leu (Schweizer, op. cit., n. 42 ad art. 393 CPC ; Walter, *in* Mélanges Kellerhals [Rechsetzung und Rechtsdurchsetzung, Zivil- und schiedsverfahrensrechtliche Aspekte, Festschrift für Franz Kellerhals zum 65. Geburtstag, Berne 2005]). Aussi, les arguments du recourant ne suffisent pas davantage à démontrer l'arbitraire de la sentence en ce qui concerne l'application du droit ni en ce qui concerne l'équité.

4. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et la sentence confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 83 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. Le recours est rejeté.

II. La sentence arbitrale est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêté à 100 fr. (cent francs), sont à la charge du recourant E._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- E._____,
- U._____ (pour Z._____).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge arbitre Vincent Brulhart.

La greffière :