



Arbitrage et évaluation :

QUESTIONS RELATIVES À LA RÉINITIALISATION DES LOYERS

Par **TONY SEVELKA**, É. Pro., AACI, Président, International Valuation Consultants Inc.



PARTIE 1

Résumé

Les baux commerciaux contiennent souvent des clauses d'arbitrage pour régler les litiges entre un propriétaire et un locataire. L'un des litiges les plus courants porte sur la détermination du loyer du marché, ou du loyer tel qu'il est défini ou décrit dans le bail, lorsque les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord par voie de négociation. Souvent, la clause d'arbitrage du bail stipule qu'un évaluateur possédant certaines qualifications professionnelles et une certaine expérience est sélectionné et nommé par les deux parties, ou par les parties si un groupe d'arbitrage est envisagé. La détermination du loyer à fixer par l'arbitre ou la commission d'arbitrage, soit pendant la durée du bail, soit à la fin du bail en vertu d'une option de prolongation ou de renouvellement du bail, nécessite souvent des preuves fournies par des professionnels de l'immobilier, qui comprennent généralement des évaluateurs. Un évaluateur dûment qualifié pour agir en tant

qu'arbitre, associé à une stratégie d'évaluation efficace, devrait réduire le temps nécessaire pour mener à bien l'arbitrage et permettre aux deux parties de réaliser des économies.

En fonction de la juridiction dans laquelle le bien immobilier est situé, de la complexité des questions d'évaluation ou du montant du loyer en litige, il peut être approprié pour chaque partie de faire examiner son propre rapport d'évaluation de manière indépendante (Sorenson, 2010) par un évaluateur qualifié avant l'arbitrage. Cet article explore la décision de recourir à l'arbitrage et certaines des questions rencontrées à travers la présentation d'études de cas, le rôle d'un évaluateur en tant qu'arbitre et les attentes d'un évaluateur agissant en tant que témoin expert.

Introduction

De nombreux baux commerciaux à long terme (Sevelka, 2020), qu'il s'agisse de terrains ou d'espaces, contiennent une

clause d'arbitrage en tant que mécanisme alternatif au tribunal pour résoudre les litiges entre un propriétaire (bailleur) et un locataire (preneur) dans le cadre d'un forum consensuel, confidentiel et privé. L'un des litiges les plus fréquents concerne la révision du loyer, soit à un moment donné pendant la durée du bail, soit à la fin de la durée du bail existant, par le biais d'une option de prolongation de la durée du bail existant ou par l'exercice d'une option de renouvellement. Si les parties ne parviennent pas à négocier un nouveau loyer dans un délai déterminé, comme le prévoit le bail, l'une des parties déclenchera la clause d'arbitrage prévoyant soit la désignation d'un arbitre choisi d'un commun accord, soit la désignation par chaque partie d'un arbitre désigné par elle, les deux arbitres choisissant à leur tour un arbitre principal (neutre) ou un président, qui complètera la commission d'arbitrage. La désignation d'évaluateurs immobiliers possédant les

titres professionnels, les connaissances et les compétences nécessaires en tant qu'arbitres pour résoudre les litiges relatifs à la revalorisation des loyers, et la présentation de preuves d'évaluation complètes et crédibles,¹ devraient réduire le temps nécessaire pour mener à bien les arbitrages et permettre aux parties au litige de réaliser des économies substantielles.

Cet article entreprend d'explorer certains des critères selon lesquels les évaluateurs sont sélectionnés pour agir en tant qu'arbitres, et l'importance pour les évaluateurs d'agir en tant que témoins experts pour présenter des preuves qui sont cohérentes avec la nature du litige, et conformes à la théorie et à la pratique reconnues en matière d'évaluation. Des situations uniques impliquant des litiges relatifs à des baux de locaux et les conséquences potentielles du non-respect de la clause d'arbitrage ou de la convention d'arbitrage mutuellement acceptée par les parties au litige sont également abordées.

Définition de l'arbitrage

L'arbitrage est un mode de règlement extrajudiciaire des litiges, dans lequel les parties à un litige soumettent ledit litige à une ou plusieurs personnes, par la décision desquelles elles acceptent d'être liées (la « sentence »). L'arbitrage est une forme de résolution contraignante des litiges, similaire au contentieux, et totalement distincte des diverses formes de résolution non contraignante des litiges, telles que la négociation et la médiation, bien qu'il soit possible de s'engager dans une médiation contraignante (Thayer et Smith, 2012).²

Comme le décrit l'American Bar Association, « L'arbitrage est un processus privé dans lequel les parties en conflit conviennent qu'une ou plusieurs personnes peuvent prendre une décision sur le litige après avoir reçu des preuves et entendu des arguments. La procédure d'arbitrage est similaire à un procès dans la mesure où les parties font des déclarations préliminaires et présentent des preuves à l'arbitre. » (Traduction)

En comparaison d'un procès traditionnel, l'arbitrage permet de désigner des experts en la matière comme décideurs, il est moins formel et peut généralement être mené à bien plus rapidement.

La sentence arbitrale

Une sentence d'arbitrage (ou sentence arbitrale) résout un litige dans un forum privé. À l'issue d'une audience d'arbitrage, l'arbitre ou le comité d'arbitrage rend une sentence, qui est une décision sur le fond (c'est-à-dire la décision) et qui est analogue à un jugement rendu par un tribunal. En fonction de la juridiction dans laquelle le bien est situé ou des termes de la convention d'arbitrage, la sentence est communiquée aux parties soit de manière « conclusive »,³ soit de manière « raisonnée » (Chalk, 2019), en exposant de manière transparente et suffisamment détaillée (Kirchner, 2014) les fondements de la décision.

Breve revue de la littérature

En 1987, l'American Arbitration Association a publié *Arbitration of Real Estate Valuation Disputes*,⁴ qui a été financé par une subvention de l'American Institute of Real Estate Appraisers, une organisation prédécesseur de l'Appraisal Institute.

Le texte comprend une collection d'articles rédigés par un certain nombre d'éminents évaluateurs et avocats qui ont participé à l'arbitrage de litiges relatifs à l'évaluation de droits immobiliers et décrit les étapes de la procédure et les obligations d'un arbitre, ainsi que le rôle d'un expert indépendant.

Bien que la profession d'évaluateur en Amérique du Nord soit impliquée depuis longtemps dans la résolution de litiges immobiliers, le sujet de l'arbitrage n'apparaît pour la première fois que dans la 11^e édition de *The Appraisal of Real Estate* de l'Appraisal Institute, publiée en 1999, dans laquelle le mot « arbitrage » n'apparaît qu'une seule fois. En novembre 2016 (révisé en 2020), l'Appraisal Institute a publié le Guide Note 16 *Arbitration*,⁵ accompagné d'un communiqué de presse faisant référence à l'Advisory Opinion 21 des Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP),⁶ qui explique l'objectif de l'arbitrage, ainsi que le rôle et les obligations professionnelles d'un membre de l'Appraisal Institute agissant soit en tant que témoin expert, soit en tant qu'arbitre, généralement pour résoudre un litige portant sur la valeur de marché, le loyer de marché, la valeur ou le loyer tel que défini et décrit dans le contrat de bail.

L'Appraisal Institute, pour mieux faire comprendre que l'arbitrage est un moyen de résoudre les litiges en matière d'évaluation, a pris plusieurs initiatives pour mieux faire connaître et comprendre l'arbitrage en tant que domaine d'expertise au sein de la profession d'évaluateur. Il s'agit notamment des initiatives suivantes :

- Publication de *Appraisers in Arbitration* (Konikoff, 2022);
- Inclusion d'une brève référence à l'arbitrage dans la 15^e édition (2020) de *The Appraisal of Real Estate* en tant que sous-catégorie du travail de consultation (p. 648) ;
- Développement d'un cours intitulé « Expand Your Practice : Arbitration Do's and Don'ts ».

Le texte, *Appraisers in Arbitration*, aborde des domaines de la pratique de l'évaluation au-delà de ceux typiquement associés à la pratique de l'évaluation. Les modes alternatifs de résolution des conflits (MARC), qui comprennent la négociation, la médiation et l'arbitrage (Celik, 2013), constituent un domaine où les compétences des professionnels de l'évaluation sont de plus en plus nécessaires.

L'ouvrage *Appraisers in Arbitration*, deuxième édition, fournit des informations détaillées pour aider les professionnels de l'évaluation à participer à l'arbitrage et à comprendre les rôles qu'ils y joueront. Le texte fournit des conseils spécifiques sur la manière d'accomplir chaque tâche requise d'un arbitre, d'un témoin expert ou d'un consultant, ainsi que sur les normes applicables à chaque service. Chaque étape de la procédure d'arbitrage, depuis l'audience préliminaire jusqu'à la sentence finale, est expliquée et des scénarios d'arbitrage courants et des exemples concrets sont abordés.

L'évaluateur en tant qu'arbitre

Les qualifications requises dans la sélection d'un arbitre dans un litige portant sur la remise à zéro du loyer sont dictées par le libellé du bail ou par l'accord des parties au litige. Si un évaluateur est désigné pour agir en tant qu'arbitre dans un litige locatif, on attend généralement de lui qu'il possède la désignation professionnelle requise, ainsi que les compétences et l'expérience nécessaires pour comprendre et résoudre le litige. Les réévaluations de loyer complexes impliquant des baux fonciers (Sevelka, 2011) exigent un niveau de connaissances et d'expertise plus élevé que celui nécessaire à la réévaluation du loyer d'un seul locataire dans

une petite vitrine de magasin. Cependant, dans tous les litiges relatifs à la révision des loyers, l'évaluateur immobilier nommé en tant qu'arbitre doit avoir l'expérience du type de bien immobilier, de la lecture des baux commerciaux et de la compréhension des clauses pertinentes du bail. Un bail est un contrat, et l'interprétation de la clause de réinitialisation du loyer est d'une importance cruciale pour les parties dans un litige portant sur la réinitialisation du loyer.⁷ Les évaluateurs peuvent posséder les mêmes désignations professionnelles, mais ils peuvent avoir des compétences et des expériences très différentes. L'aptitude d'un évaluateur à agir en tant qu'arbitre dépend du libellé de la clause d'arbitrage ou de ce qui a été convenu par les parties, et peut concerner certains des éléments suivants :

- Qualifications professionnelles de l'évaluateur (par exemple, MAI, AACI, FRICS, AI-GRS⁸)
- Formation professionnelle continue (perfectionnement professionnel continu)
- Contributions professionnelles (par exemple, articles pertinents publiés dans des revues reconnues ou des publications spécialisées)
- Expérience en matière d'évaluation
- Exigences en matière d'éthique (si l'évaluateur a fait l'objet de mesures disciplinaires de la part d'un organisme d'évaluation pour manquement à l'éthique)
- Réputation au sein de la communauté des évaluateurs
- Connaissance géographique de la région où se situe le bien immobilier (locaux loués) (Carneghi, 1999).

Dans pratiquement toutes les juridictions, la décision d'un arbitre ou d'une commission d'arbitrage est définitive et contraignante. Il est donc extrêmement important que l'évaluateur immobilier qui agit en tant qu'arbitre comprenne ses obligations légales à l'égard des parties. En l'absence de fraude, de partialité évidente,⁹ ou de manquement de la part de l'arbitre à la convention d'arbitrage des parties ou aux dispositions de la loi sur l'arbitrage, il est pratiquement impossible d'annuler une sentence arbitrale.¹⁰ La politique publique soutient une intervention judiciaire minimale à l'égard d'une sentence arbitrale, et les parties n'ont pas la possibilité de faire appel d'une décision défavorable,¹¹ sauf si l'arbitre ou le groupe spécial d'arbitrage a outrepassé sa

compétence¹² ou son autorité.¹³ Les parties qui optent pour l'arbitrage pour régler leurs différends acceptent d'emblée le risque d'erreurs de droit ou de fait commises par l'arbitre ou le groupe spécial d'arbitrage.^{14,15}

Quelle que soit la sévérité,¹⁶ l'injustice ou le caractère déraisonnable des conditions d'un bail pour l'une ou l'autre partie, en l'absence d'ambiguïté,¹⁷ les tribunaux n'interviendront pas pour réécrire un bail pour lequel le bailleur et le locataire ont volontairement et mutuellement convenu de conditions rédigées par un conseiller juridique expérimenté. Les clauses de révision du loyer sont le fruit de négociations menées soit directement par les parties au bail (contrat), soit indirectement par l'intermédiaire d'un conseiller juridique, et chaque clause de révision du loyer est adaptée de manière unique pour répondre aux intérêts commerciaux spécifiques de chaque partie, et la manière dont les parties contractent la révision du loyer est entièrement laissée à leur discrétion. Le fait qu'une clause contractuelle ait été imprudente pour une partie ou qu'elle ait mal fonctionné, voire désastreuse, n'est pas une raison pour s'écarter de la formulation claire d'une clause de réinitialisation des loyers. Le fait qu'une clause de révision du loyer favorise le propriétaire ou le locataire n'est pas un facteur pertinent pour fixer le nouveau loyer.

L'arbitrage, contrairement à la médiation,¹⁸ n'est pas destiné à produire un résultat « gagnant-gagnant » pour les deux parties, ce qui peut parfois conduire une partie mécontente, confrontée à une sentence défavorable, à poursuivre son propre expert en évaluation dans les juridictions qui ne reconnaissent pas l'immunité des témoins.¹⁹ Toutefois, un évaluateur agissant en tant qu'arbitre a droit à l'immunité arbitrale, qui est définie et expliquée comme suit :

« L'immunité arbitrale est l'immunité accordée aux arbitres pour les actes accomplis dans le cadre de leurs fonctions arbitrales. Les arbitres sont des juges que les parties choisissent pour trancher les questions qui leur sont soumises. La meilleure façon de préserver l'indépendance nécessaire à une prise de décision fondée sur des principes et sans crainte est de protéger ces personnes contre les préjugés ou l'intimidation

causés par la crainte d'une action en justice découlant de l'exercice de fonctions officielles au sein de leur juridiction. L'immunité arbitrale est la clé de voûte du système arbitral et ne doit pas être remise en cause. L'immunité arbitrale est nécessaire au caractère définitif des décisions des arbitres. »²⁰ (Traduction)

La conduite de l'arbitrage

Une fois nommé, un arbitre ou un comité d'arbitrage remplit plusieurs fonctions, et les tribunaux font preuve d'une grande retenue à l'égard des décisions arbitrales sur les questions qui relèvent de la compétence de l'arbitre. Dans le cadre d'une procédure d'arbitrage portant sur la révision du loyer, l'arbitre ou la commission d'arbitrage devrait :

- Obtenir de chaque partie une copie du bail signé, y compris les modifications apportées au bail, ainsi qu'un exposé de la ou des questions en litige (par exemple, la valeur de la propriété, la valeur locative).
- Lire attentivement le bail, y compris les annexes et tout amendement au bail, bien avant la tenue de l'arbitrage.
- Demander aux parties un exposé des faits convenu d'un commun accord afin de limiter l'étendue du litige et de minimiser la durée et le coût de l'arbitrage.
- Ne pas s'engager dans des communications ex parte, car ce comportement est un motif d'annulation d'une sentence arbitrale.²¹
- Organiser une conférence téléphonique préliminaire, une audience à distance ou une audience en personne avec les parties pour discuter des questions pré-arbitrales, des questions de procédure arbitrale et des règles fixées par l'arbitre pour l'audience. L'arbitre et les parties doivent se mettre d'accord sur les questions de procédure de base, telles que le calendrier, la durée et le lieu des audiences, le nombre de témoins experts et le temps dont chaque partie disposera pour présenter ses arguments.
- Mener l'arbitrage sur la base d'une audience formelle, d'observations écrites, d'une téléconférence ou d'une vidéoconférence (visuelle et audio), ou d'une combinaison de ces éléments. Tenir compte de la complexité de la

ou des questions en litige, tout en adhérant aux principes d'une procédure d'arbitrage équitable. La pandémie mondiale COVID-19,²² annoncée le 11 mars 2020, qui a restreint les rassemblements publics, a entraîné un changement de paradigme réduisant ou éliminant la nécessité de tenir des audiences en personne; de nos jours, après la pandémie, la plupart des arbitrages se déroulent en ligne, ce qui permet aux parties de réaliser des économies substantielles.

- Délivrer, si nécessaire, une citation à comparaître exigeant d'un tiers qu'il produise des documents et/ou qu'il assiste et témoigne à une audience d'arbitrage. Toutefois, la recherche de documents et/ou de témoignages de la part de témoins non parties est une procédure juridique compliquée dans certaines juridictions, et si l'assignation est refusée, cela peut retarder inutilement l'arbitrage. Dans certains litiges locatifs, avant le début de l'audience, l'arbitre peut ordonner aux évaluateurs retenus par les parties de se réunir en privé (sans préjudice) pour rechercher un consensus sur les questions relatives à la détermination du loyer et soumettre une déclaration commune à cet effet, ce qui devrait aider l'arbitre et éventuellement conduire à un règlement entre les parties.
- Exercer un pouvoir discrétionnaire sur l'admissibilité des preuves en fonction de leur pertinence et de leur nécessité, et se garder de toute tactique incompatible avec le principe d'équité fondamentale (Blankley, 2014).²³
- Inspecter les locaux concernés, lorsque cela est approprié et pratique ou lorsque les parties l'autorisent.
- Inspecter les éléments de comparaison, lorsqu'il est approprié et pratique de le faire ou lorsque les parties l'autorisent.²⁴
- Statuer sur les requêtes présentées par les parties au cours de l'arbitrage.
- Rendre une sentence arbitrale à la demande des parties si un règlement est intervenu au cours de l'arbitrage. Inversement, les parties peuvent convenir de mettre fin à l'arbitrage et de

conclure un contrat privé précisant les termes et conditions de la transaction.

- Délivrer une décision écrite, datée et signée (sentence arbitrale),²⁵ indiquant le lieu légal de l'arbitrage, et s'abstenir d'apposer des désignations professionnelles sur la signature.²⁶
- Rendre une sentence écrite et signée sur les coûts en faveur de la partie gagnante, si cela est nécessaire, à l'issue de la procédure d'arbitrage.

Notes de fin

¹ Les *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) définissent le terme « crédible » comme « digne de foi ». Les *Standards of Valuation Practice* (SVP) de l'Appraisal Institute, entrés en vigueur le 12 novembre 2021, définissent le terme « crédible » comme « digne de foi, étayé par l'analyse d'informations pertinentes ». La crédibilité est toujours mesurée dans le contexte de l'utilisation prévue.

² Voir *Bowers v. Raymond J. Lucia Companies, Inc.*, 206 Cal. App. 4th 724 (2012) 142 Cal. Rptr. 3d 64. <https://casetext.com/case/bowers-v-raymond-j-lucia-cos>

³ Consistant en ou relatif à une conclusion ou une affirmation pour laquelle aucune preuve n'est apportée. <https://dictionary.findlaw.com/definition/conclusory.html>

⁴ *Arbitration of Real Estate Valuation Disputes*, American Arbitration Association, New York. 1987.

⁵ Guide Note 16, *Arbitration*, révisé en novembre 2020, <https://www.appraisalinstitute.org/assets/1/7/guide-note-16.pdf>.

⁶ Appraisal Institute's New Guidance Outlines Appraiser's Role in Arbitration, *Real Estate Rama*, 27 janvier 2017. <https://www.realestaterama.com/appraisal-institutes-new-guidance-outlines-appraisers-role-in-arbitration-ID040185.html> [consulté le 4 décembre 2023].

⁷ L'interprétation des contrats peut nécessiter de faire appel à un conseiller juridique.

⁸ La désignation AACI est décernée par l'Institut canadien des évaluateurs et la désignation FRICS est décernée par la Royal Institution of Chartered Surveyors du Royaume-Uni, les deux ayant des exigences similaires à celles de la

désignation MAI décernée par l'Appraisal Institute aux États-Unis. L'AI-GRS est une désignation de « General Review Specialist » décernée par l'Appraisal Institute aux professionnels qui examinent les évaluations d'un large éventail de types de biens immobiliers, notamment les biens commerciaux, industriels, agricoles, résidentiels et les terrains non bâtis. Pour connaître les conditions d'obtention du titre, voir le lien <https://www.appraisalinstitute.org/assets/1/7/ai-grs-path-chart.pdf>.

⁹ Le 30 décembre 2019, la Cour d'appel du neuvième circuit a rejeté les requêtes en vue d'une nouvelle audience du groupe et d'une nouvelle audience en banc dans l'affaire *Monster Energy Co. c. City Beverages, LLC*, n° 17-55813, et a confirmé sa décision d'annuler une sentence arbitrale pour défaut de divulgation du fait que (1) l'arbitre était copropriétaire de JAMS (Judicial Arbitration and Mediation Services, Inc.) ; et (2) la partie gagnante (*Monster Energy Co.*) avait eu plusieurs affaires antérieures avec JAMS. Le Ninth Circuit a renversé et annulé la sentence arbitrale pour « partialité évidente » résultant du fait que l'arbitre n'avait pas divulgué sa participation dans JAMS, bien qu'il ait déclaré aux parties qu'il « avait un intérêt économique dans le succès financier global de JAMS ».

¹⁰ Aux États-Unis, les motifs d'annulation d'une sentence sont énoncés dans la loi fédérale sur l'arbitrage (FAA) : « (1) lorsque la sentence a été obtenue par corruption, fraude ou moyens indus; (2) lorsqu'il y a eu partialité ou corruption évidente des arbitres ou de l'un d'entre eux; (3) lorsque les arbitres se sont rendus coupables de mauvaise conduite en refusant de reporter l'audience, sur présentation d'un motif suffisant, ou en refusant d'entendre des preuves pertinentes et matérielles dans la controverse; ou de toute autre mauvaise conduite ayant porté préjudice aux droits d'une partie; ou (4) lorsque les arbitres ont outrepassé leurs pouvoirs, ou les ont exécutés de façon imparfaite qu'une sentence mutuelle, finale et définitive sur le sujet soumis n'a pas été rendue (9 U. S. Code § 10 (a) » (Traduction).

¹¹ « Les tribunaux ont à plusieurs reprises indiqué aux parties que les décisions de l'arbitre en matière de communication préalable, d'admission des preuves, de raisonnement et de conduite de la procédure

ne pouvaient pas être contestées. » *Evans v. Cornerstone Development Co.*, 35 Cal. Rptr. 3d 745 (2005) 134 Cal.App.4th 151.

¹² Dans l'affaire *Westnav Container Services c. Freeport Properties Ltd*, 2010 BCCA 33, la sentence arbitrale comportait une erreur dans la description du taux de location d'un bien comparable et, dans des motifs supplémentaires, l'arbitre a supprimé la référence à ce bien comparable et a ajouté une référence à d'autres biens comparables, laissant le résultat inchangé. La Cour d'appel, au para. 47, a estimé que l'arbitre avait outrepassé sa compétence et commis une erreur arbitrale.

¹³ Dans l'affaire *Bankers Life & Casualty Insurance Co. c. CBRE, Inc*, 830 F.3d 729, (2016), la Cour d'appel du 7^e circuit a estimé que le groupe d'arbitrage avait outrepassé son autorité en fondant sa sentence sur des documents extérieurs à l'accord des parties, insérés unilatéralement par CBRE.

¹⁴ Comme l'a établi la Cour suprême des États-Unis dans l'affaire *Oxford Health Plans v. Sutter*, 133 S. Ct. 2064, 569 U.S. 564, 186 L. Ed. 2d 113, « [l]e risque d'erreurs est le prix à payer pour accepter l'arbitrage »

¹⁵ Au Canada, dans l'affaire *Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp.* 2014, SCC 53, la Cour suprême du Canada a limité la possibilité d'interjeter appel d'une sentence d'arbitrage commercial sur des questions de droit aux « rares » cas où le tribunal arbitral a commis une « erreur de droit détachable ». Article de prépublication : *Appels d'arbitrage sur des questions de droit au Canada : Stop Extricating the Extricable !*, <https://arbitrationmatters.com/news/pre-publication-article-arbitration-appeals-on-questions-of-law-in-canada-stop-extricating-the-inextricable/> consulté le 4 décembre 2023.

¹⁶ *Heller & Henretig c. 3620-168th St., Inc.*, 302 N.Y. 326; *Hartigan v. Casualty Co. of America*, 227 N.Y. 175.

¹⁷ *Ruth c. A.Z.B. Corp.*, 2 Misc.2d 631, 636 [NY County], *affd* 2A.D/2d 970 [1st Dept 1956]. Affaire citée dans *The Manufacturers Life Insurance Company v. Parc-IX Limited*, 2018 ONSC 3625.

¹⁸ *Black's Law Dictionary*, 11^e édition, définit la « médiation » comme « une méthode de résolution des conflits non contraignante impliquant une tierce partie neutre qui tente d'aider les parties en conflit à parvenir à une solution mutuellement acceptable ».

¹⁹ Dans *Marrogi v. Howard*, 805 So. 2d 1118 - La: Supreme Court 2002, para. 1129, et note en bas de page correspondante 16. Dans *Estate of Voutsaras v. Bender*, Mich: Court of Appeals 2019, la Cour a statué que « les professionnels agréés ont le même devoir envers la partie pour laquelle ils témoignent qu'envers n'importe quel client, et l'immunité des témoins n'est pas une défense contre les fautes professionnelles. » (Traduction)

²⁰ USLegal, <https://definitions.uslegal.com/a/arbitral-immunity/>

²¹ La Cour d'appel des États-Unis pour le sixième circuit a estimé que les communications ex parte annulent une sentence si elles violent la convention d'arbitrage des parties. Dans l'affaire *Star Ins. Co. c. Nat'l Union Fire Ins. Co. of Pittsburgh*, PA, No. 15-1403, 2016 BL 267734 (6th Cir. Aug. 18, 2016)

²² Dans l'affaire *1414 Holdings, LLC v. BMS-PSO, LLC*, 2017 NY Slip Op 32551 (U), la Cour suprême de New York a confirmé la décision d'un arbitre neutre de ne pas procéder à une audience formelle et de limiter « la portée de l'assignation... [à] une rencontre avec [les parties] [à] rencontrer les arbitres [des parties], à examiner tous les documents et preuves soumis, à inspecter les locaux concernés, à confirmer la pertinence des hypothèses et analyses de données présentées par les arbitres, et à prendre une décision quant à la valeur de

l'espace du 19^e étage [au 1414 Avenue of the Americas à New York] » (Traduction). Le bail n'exige pas expressément la tenue d'une audience formelle.

²³ Dans l'affaire *1552 Broadway Retail Owner LLC v. McDonald's*, 2017 NY Slip Op 50011 (U) [9 janvier 2017], la Cour suprême de New York a confirmé la sentence arbitrale, tout en « jugeant répréhensible le comportement de l'avocat et de l'expert du locataire, en particulier à la lumière des protestations antérieures du locataire selon lesquelles les parties ayant des interprétations différentes de la VME, l'arbitrage serait « fatalement vicié ». [Note 9]

²⁴ Dans l'affaire *California Union Square LP v. Saks & Co., LLC*, 50 Cal.App.5th 340 (2020), la convention d'arbitrage donnait à l'arbitre le pouvoir discrétionnaire d'inspecter « le bien en question » et « les baux comparables des experts des parties », mais le tribunal de première instance a déterminé que l'arbitre avait outrepassé ses pouvoirs en visitant des biens qui ne relevaient pas de son autorité en tant qu'arbitre.

²⁵ Dans la plupart des juridictions des États-Unis, la motivation d'une sentence arbitrale n'est pas obligatoire, mais les parties peuvent toujours demander une sentence motivée.

²⁶ Un évaluateur agréé par l'État agissant en tant qu'arbitre à Hawaï est soumis à la section 466K-6 des Hawaii Revised Statutes, et « le dossier d'une sentence doit inclure, sans s'y limiter, les constatations de fait, la justification de la sentence, la certification de conformité aux normes uniformes les plus récentes de la pratique professionnelle de l'évaluation, ainsi que des informations concernant les preuves, y compris les données, les méthodologies et les analyses qui ont servi de base à la sentence » (traduction). Cette exigence est propre à l'État d'Hawaï. 📌

NOTE: La deuxième partie de cet article traite des informations et des exemples spécifiques à l'arbitrage concernant le renouvellement et la prolongation des baux, la détermination du loyer, l'utilisation existante ou l'utilisation optimale (sans restriction), les suggestions d'évaluation, une étude de cas, les rapports d'évaluation non conformes et la conclusion. La suite de cet article sera publiée dans le volume 68 d'ÉIC, tome deux.