

En vertu de l'art. 393 let. e CPC, la sentence issue d'un arbitrage interne peut être attaquée lorsqu'elle est arbitraire dans son résultat, notamment parce qu'elle repose sur des constatations manifestement contraires aux faits résultant du dossier. **Une constatation de fait est arbitraire au sens de cette disposition uniquement si le tribunal arbitral, à la suite d'une inadvertance, s'est mis en contradiction avec les pièces du dossier. La façon dont le tribunal arbitral exerce son pouvoir d'appréciation ne peut pas faire l'objet d'un recours** ; le grief d'arbitraire est limité aux constatations de fait qui ne dépendent pas d'une appréciation, **c'est-à-dire à celles qui sont inconciliables avec des pièces du dossier** (consid. 4).

En l'espèce, la **démonstration de la recourante est appellatoire** et vise à substituer sa propre appréciation des preuves à celle de l'arbitre. L'argumentation est ainsi **irrecevable** car ne s'inscrit pas dans le cadre de l'art. 393 let. e CPC (consid. 6).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Kiss, présidente, Hohl et May Canellas.

Greffier: M. O. Carruzzo.

Participants à la procédure

A., représentée par Me Mylène Cina, avocate,
recourante,

contre

B., représentée par Me David Providoli, avocat, ainsi que par Mes Jean Marguerat et Hubert Gilliéron, avocats,
intimée.

Objet

arbitrage interne,

recours en matière civile contre la sentence finale rendue le 7 avril 2020 par un arbitre unique (300471-2019).

Faits :

A.

A.a. **Le 13 mars 2012, C. SA, filiale du groupe français D. (D.), a conclu une convention avec A. AG (ci-après: A.), laquelle est propriétaire des parcelles sur lesquelles se trouvent les bains thermaux de U. ainsi que des sources nécessaires à l'exploitation de ceux-ci.** Selon cet accord, **les parties s'engageaient à conclure un contrat de bail en vertu duquel C. SA, en tant que locataire, pourrait exploiter le complexe thermal de V..** L'art. 3.2 de ladite convention règle les modalités des travaux de rénovation et d'amélioration qui doivent être réalisés sous la direction d'un E. (ci-après: E.), composé de trois représentants de chacune des parties, avant la mise en exploitation du centre thermal rénové.

La clause contractuelle 3.3.5 stipule que les éventuels subsides versés par les collectivités publiques pour le bassin mis à disposition des écoles seront perçus par le locataire, à charge pour ce dernier de reverser une part des subsides au bailleur selon la clé de répartition convenue. Au cours des sept premières années suivant la mise en service complète du centre thermal rénové, chaque partie a droit à la moitié des subsides versés par les collectivités publiques.

A.b. Le E. a siégé au moins 19 fois entre le 24 avril 2012 et le 2 avril 2015. Aucun des procès-verbaux, établi lors de chaque séance, n'a été signé. Chaque procès-verbal était toutefois approuvé lors de la séance suivante. **La question des subsides a fait l'objet d'une discussion lors de la séance du E. du 22 janvier 2013.** Le procès-verbal dressé à cette occasion, approuvé sans commentaire lors de la séance suivante, prévoit notamment ce qui suit:

" - un contrat de prestation pour l'utilisation de la piscine couverte sera signé avec F. (...)
- D. est d'accord que ces CHF 300'000.-/an reste en faveur de A. pour l'obtention des crédits (...)
- renégocier, notamment avec les communes de W. et X., l'utilisation de la piscine couverte par les écoles (...)"

A.c. Le 25 janvier 2013, C. SA et A. ont conclu un contrat de bail à ferme. L'art. 3.1.4 dudit accord prévoit que les éventuels subsides versés par les collectivités publiques pour le bassin mis à disposition des établissements scolaires seront perçus par le fermier C. SA. Selon la clé de répartition convenue par les parties, celui-ci reversera à la bailleuse la moitié des subsides au cours des sept premières années suivant le début de l'exploitation du centre thermal.

Le même jour, les parties ont signé une lettre, annexée au contrat de bail à ferme, ayant la teneur suivante:

" Par contrat de bail à ferme conclu ce jour, les signataires de la présente lettre ont convenu, entre autres droits et obligations, d'une répartition entre elles des subsides perçus par le Locataire pour la mise à disposition des collectivités publiques d'une piscine scolaire, ce selon les dispositions et la clé de répartition prévue à l'article 3.1.4 du dit contrat.

A ce jour, les Parties estiment que lesdits subsides perçus annuellement par le Locataire se monteront à un minimum de CHF 600'000.-.

Les Parties s'engagent irrévocablement à revoir et à renégocier de bonne foi la clé de répartition prévue à l'article 3.1.4 du contrat s'il devait s'avérer que les sommes reçues des collectivités ou autres entités publiques varieraient de façon significative par rapport aux estimations des parties décrites ci-dessus.

(...) "

A.d. A. et G. (ci-après: G.) ont entamé des discussions à la fin de l'année 2012, en vue de l'octroi d'un crédit de financement pour les travaux de rénovation et de construction du centre thermal.

Par lettres des 7 mars et 31 mai 2013, G. a confirmé à A. sa volonté de lui accorder un crédit, à la condition qu'elle lui cède les contributions publiques qu'elle percevrait. A. devait en outre obtenir le versement annuel d'un montant minimum de 300'000 fr. de la part de la commune de U. au cours d'une période de vingt ans et s'assurer que le paiement des subsides soit effectué exclusivement en faveur de A..

Le contrat de crédit signé par G. et A. conditionne l'octroi du prêt à la cession des contributions publiques reçues par celle-ci en faveur de la banque.

A.e. Le 18 juin 2013, A. a conclu un contrat avec la commune de U., intitulé " Leistungsvereinbarung ", en vertu duquel celle-ci s'est engagée, en contrepartie de la mise à disposition à titre gratuit de certains bassins pour dispenser des cours de natation aux écoliers, à verser à sa partenaire contractuelle 300'000 fr. par année, payables d'avance en deux tranches de 150'000 fr. les 1er septembre et 1er mars de chaque année, le premier versement devant intervenir le 1er septembre 2015. C. SA n'était pas partie à ce contrat.

A.f. B. (ci-après: B.), société créée dans l'optique d'exploiter le centre thermal de V., est détenue par C. SA.

Le 26 septembre 2013, C. SA a cédé à B. l'ensemble des droits et obligations découlant de la convention du 13 mars 2012 et du bail à ferme conclu le 25 janvier 2013.

A.g. Le procès-verbal établi lors de la séance du E. tenue le 11 décembre 2013 comporte la mention suivante:

" - Participations aux frais d'exploitation de la piscine couverte:...

- CHF 300'000.- confirmés par F. sont en faveur de A. AG
- CHF 300'000.- budget minimal via les autres communes : en faveur de D.

(...) "

A.h. Le début de l'exploitation des bains thermaux par B. a été fixé, d'entente entre les parties, au 20 décembre 2014.

A.i. La commune de U. a versé à A. des subsides pour la première fois en septembre 2015.

A. n'a jamais reversé à B. une partie des subsides perçus de la commune de U..

B. a renoncé à sa part des subsides pour l'année 2015 et a aussi compensé une partie du " loyer " d'octobre 2016 avec sa part aux subsides du 1er semestre 2016.

B.

Le 17 juin 2019, B., se fondant sur une clause compromissoire insérée dans le contrat de bail à ferme, a initié une procédure arbitrale, sous l'égide de la *Swiss Chambers' Arbitration Institution*.

Un arbitre unique (ci-après: l'arbitre) a été désigné, le siège de l'arbitrage fixé à U. et le français désigné comme langue de la procédure.

Dans le dernier état de ses conclusions, la demanderesse a réclamé à A. le paiement de la somme de 525'000 fr., intérêts en sus, correspondant à la moitié des subsides versés par la commune de U. à la défenderesse entre le 1er mars 2017 et le 1er mars 2020 (7 x [150'000 / 2]).

Par sentence finale du 7 avril 2020, l'arbitre a entièrement fait droit aux conclusions en paiement de la demanderesse et a mis à la charge de la défenderesse les frais de la procédure d'arbitrage, y compris ceux assumés provisoirement par la demanderesse.

C.

Contre cette sentence arbitrale, la défenderesse (ci-après: la recourante) a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Elle conclut, principalement, à la réforme de la sentence attaquée en ce sens que la demande est intégralement rejetée. Subsidièrement, elle conclut à l'annulation de

la sentence et au renvoi de la cause au tribunal arbitral pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Invitée à se déterminer, la demanderesse (ci-après: l'intimée) a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet dans la mesure où il est recevable.

L'arbitre, qui a produit le dossier de la cause, a déclaré s'en remettre à l'appréciation du Tribunal fédéral.

Le 8 juillet 2020, la recourante a déposé une brève réplique spontanée.

Considérant en droit :

1.

Les parties à la procédure arbitrale ont leur siège en Suisse, si bien que la procédure est un arbitrage interne (art. 353 al. 1 CPC). La sentence est susceptible de faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral aux conditions prévues aux art. 389 à 395 CPC (art. 77 al. 1 let. b LTF).

2.

2.1. La recourante a un intérêt digne de protection à l'annulation de la sentence attaquée. Sa qualité pour recourir n'est ainsi pas contestable (art. 76 al. 1 LTF). Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 et 2 LTF), le recours en matière civile est donc en principe recevable au regard des dispositions qui précèdent. Demeure réservé l'examen de la recevabilité - contestée par l'intimée - des critiques que la recourante formule à l'encontre de la sentence arbitrale.

2.2. Sauf exception qui n'entre pas en ligne de compte en l'espèce (cf. art. 395 al. 4 CPC), le recours en matière civile dirigé contre une sentence arbitrale interne est de nature cassatoire (arrêt 4A_134/2012 du 16 juillet 2012 consid. 1).

La recourante méconnaît la nature cassatoire du recours en matière civile dirigé contre une sentence arbitrale interne lorsqu'elle requiert le Tribunal fédéral d'annuler non seulement la sentence attaquée, mais encore de rejeter la demande en paiement. Dans la mesure où l'objet de ses conclusions va, en partie, au-delà de l'annulation de cette sentence, son recours est irrecevable.

3.

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits constatés dans la sentence attaquée (cf. art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter d'office les constatations des arbitres, même si les faits ont été établis de manière manifestement inexacte ou en violation du droit (cf. art. 77 al. 2 LTF qui exclut l'application de l'art. 105 al. 2 LTF). En revanche, il conserve la faculté de revoir l'état de fait à la base de la sentence attaquée si l'un des griefs mentionnés à l'art. 393 CPC est soulevé à l'encontre dudit état de fait ou que des faits ou des moyens de preuve nouveaux sont exceptionnellement pris en considération dans le cadre de la procédure du recours en matière civile (arrêts 4A_515/2012 du 17 avril 2013 consid. 2.4; 4A_627/2011 du 8 mars 2012 consid. 3.1).

4.

L'art. 393 let. e CPC prévoit que la sentence issue d'un arbitrage interne peut être attaquée lorsqu'elle est arbitraire dans son résultat notamment parce qu'elle repose sur des constatations manifestement contraires aux faits résultant du dossier. Une constatation de fait est arbitraire au sens de cette disposition uniquement si le tribunal arbitral, à la suite d'une inadvertance, s'est mis en contradiction avec les pièces du dossier, soit en perdant de vue certains passages d'une pièce

déterminée ou en leur attribuant un autre contenu que celui qu'ils ont réellement, soit en admettant par erreur qu'un fait est établi par une pièce alors que celle-ci ne donne en réalité aucune indication à cet égard. L'objet du grief d'arbitraire en matière de faits est donc restreint: il ne porte pas sur l'appréciation des preuves et les conclusions qui en sont tirées, mais uniquement sur les constatations de fait manifestement réfutées par des pièces du dossier. **La façon dont le tribunal arbitral exerce son pouvoir d'appréciation ne peut pas faire l'objet d'un recours; le grief d'arbitraire est limité aux constatations de fait qui ne dépendent pas d'une appréciation, c'est-à-dire à celles qui sont inconciliables avec des pièces du dossier** (ATF 131 I 45 consid. 3.6 et 3.7; arrêts 4A_395/2020 du 2 mars 2020 consid. 6.1; 4A_599/2014 du 1er avril 2015 consid. 3.1; 4A_511/2013 du 26 février 2014 consid. 2.3.2; 4A_292/2013).

5.

Dans une première étape de son raisonnement, l'arbitre constate que, selon le procès-verbal de la séance du E. du 22 janvier 2013, **un contrat portant sur le versement de contributions publiques d'un montant annuel de 300'000 fr. devait être conclu avec la commune de U. et que l'intimée consentait à ce que ledit montant reste acquis à la recourante en vue de l'obtention de crédits de la part de G..** Dans la foulée, il relève toutefois que le **contrat de bail à ferme**, conclu seulement trois jours plus tard, **ne fait nullement état de cet accord** mais reprend la clé de répartition des subsides prévue à l'art. 3.3.5 de la convention datée du 13 mars 2012. Il ressort en outre du contenu de la lettre annexée au contrat de bail à ferme que les parties anticipaient alors le versement de subsides s'élevant au minimum à 600'000 fr. par an. Ceci est du reste confirmé par le procès-verbal établi à l'occasion de la séance du E. du 11 décembre 2013, lequel prévoit une répartition par moitié de la somme de 600'000 fr. **L'arbitre estime dès lors que les parties prévoyaient le versement de subsides d'au moins 600'000 fr. par an et souhaitaient répartir cette somme par moitié entre elles.**

Dans une seconde étape de son raisonnement, l'arbitre examine si le **montant de 300'000 fr. versé par la commune de U. devait revenir exclusivement à la recourante** dans l'hypothèse où aucune autre commune n'accorderait de subsides aux parties. **Sur ce point, il retient que ni les procès-verbaux des séances du E. ni d'autres éléments du dossier ne permettent de constater de volonté subjective commune des parties.** La recourante n'a pas établi que l'intimée avait assisté aux discussions avec G. ni qu'elle avait connaissance des conditions d'octroi du crédit, et notamment de l'exigence selon laquelle les subsides devaient être versés exclusivement à la recourante. A cet égard, l'arbitre souligne que l'intimée n'était ni signataire ni destinataire des courriers échangés entre G. et la recourante, de sorte que l'on ne pouvait pas admettre que les parties auraient accepté de modifier la clé de répartition des subsides contenue dans le contrat de bail. La recourante n'a pas davantage prouvé que l'intimée aurait participé aux négociations menées avec la commune de U. au sujet de l'attribution des subsides ni qu'elle aurait eu vent de ces discussions et aurait, de ce fait, accepté de modifier la clé de répartition des subsides. **Procédant à une interprétation normative, l'arbitre considère que les parties entendaient se répartir par moitié les subsides reçus même dans l'hypothèse où aucune autre commune ne verserait le moindre montant.** Aussi les subsides versés par la commune de U. doivent-ils être partagés par moitié. **Partant, l'intimée a droit à la moitié des montants alloués par la commune de U., hormis les prestations relatives à l'année 2015 auxquelles l'intimée a renoncé et celles relatives au 1er septembre 2016 qui ont été compensées.**

6.

Invoquant l'art. 393 let. e CPC, la recourante soutient que l'arbitre a commis des " erreurs de lecture " et procédé à des constatations manifestement contraires aux éléments du dossier.

6.1. En premier lieu, la recourante reproche à l'arbitre de ne pas avoir retenu qu'elle seule avait droit aux subsides annuels de 300'000 fr. versés par la commune de U., y compris dans la situation où aucune autre collectivité publique ne verserait le moindre autre subside. Selon elle, cette conclusion

s'imposerait à la lecture des procès-verbaux des séances du E. des 22 janvier et 11 décembre 2013 ainsi que de la note établie le 10 décembre 2018 par le dénommé H..

Semblable affirmation tombe à faux. Contrairement à ce que prétend la recourante, aucune inadvertance manifeste au sens de la jurisprudence susrappelée ne peut être retenue en l'espèce. Il apparaît en effet clairement que l'arbitre n'a pas ignoré par mégarde les faits et les pièces présentement mis en exergue par la recourante, mais qu'il a considéré, sur la base des preuves administrées, que les parties n'avaient pas entendu modifier la clé de répartition des subsides dans l'hypothèse où ceux-ci n'atteindraient pas le montant escompté de 600'000 fr. par an. La conclusion à laquelle a abouti l'arbitre n'est pas manifestement réfutée par les pièces citées par la recourante. En réalité, celle-ci se contente de discuter l'appréciation des preuves opérée par l'arbitre, ce qui n'est pas admissible dans le cadre d'un recours en matière civile dirigé contre une sentence arbitrale interne. Au demeurant, les considérations émises par l'arbitre au sujet de la répartition des subsides entre les parties n'apparaissent nullement insoutenables.

6.2. En deuxième lieu, la recourante fait grief à l'arbitre d'avoir retenu qu'elle n'avait pas établi que l'intimée avait connaissance des conditions d'octroi du crédit négociées avec G.. Elle déplore en outre que l'arbitre ait retenu que l'intimée n'avait pas participé aux négociations menées avec la commune de U. au sujet de l'attribution des subsides.

Il ressort de la sentence attaquée que les éléments de preuve invoqués par l'intéressée à l'appui de son moyen ont bel et bien été pris en considération par l'arbitre. On cherche en vain, dans la démonstration purement appellatoire à laquelle se livre l'intéressée, la référence à un moyen de preuve, ignoré par l'arbitre, attestant de manière irréfutable que l'intimée connaissait les conditions d'octroi du crédit bancaire. Force est de relever que la recourante s'en prend une nouvelle fois à l'appréciation des preuves. Sa critique est partant irrecevable. En troisième et dernier lieu, la recourante reproche à l'arbitre d'avoir commis une erreur manifeste, en considérant que l'intimée avait compensé sa part aux subsides pour le premier semestre 2016 avec le loyer du mois d'octobre 2016. A l'en croire, l'arbitre se serait fondé exclusivement sur les déclarations faites par l'intimée pour aboutir à une telle conclusion. Une pièce invoquée par la recourante infirmerait en outre la conclusion tirée par l'arbitre.

En l'occurrence, l'arbitre a forgé sa conviction sur la base des avis de débit correspondant aux paiements du loyer, des extraits du grand livre de la comptabilité de l'intimée et d'un courrier du 9 janvier 2017 émanant de la recourante. Par sa démonstration de nature exclusivement appellatoire visant à substituer sa propre appréciation des preuves pertinentes à celle de l'arbitre, la recourante confond, à l'évidence, la notion d'inadvertance manifeste avec celle d'appréciation arbitraire des preuves. **Le Tribunal fédéral ne saurait entrer dans la discussion ainsi proposée car l'art. 393 let. e CPC n'autorise pas la partie recourante à contester l'appréciation des documents soumis à l'arbitre;** elle lui permet seulement de faire valoir, le cas échéant, que le tribunal a ignoré certains passages d'un document déterminé ou lui a attribué un contenu divergeant de son contenu réel, notamment en retenant par erreur qu'un fait est établi par une pièce, alors que cette pièce ne fournit aucune indication au sujet de ce fait. En l'espèce, l'argumentation présentée est irrecevable parce qu'elle ne s'inscrit en aucune manière dans le cadre ainsi délimité.

7.

La recourante invoque encore la *culpa in contrahendo* de l'intimée et lui reproche d'avoir commis un abus de droit. Elle se contente cependant, pour l'essentiel, de renvoyer aux développements figurant dans un mémoire déposé devant l'arbitre. Un tel procédé est inadmissible. Faute de motivation suffisante, les griefs soulevés sont irrecevables.

8.

Sur le vu de ce qui précède, le présent recours ne peut, dès lors, qu'être rejeté dans la faible mesure où il est recevable. Succombant, la recourante supportera les frais judiciaires de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à l'intimée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 9'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à l'arbitre sis à U..

Lausanne, le 5 août 2020

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : O. Carruzzo