

BGer 4P.101/2004 vom 16. Juli 2004

Bundesgericht, 2004-07-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.101_2004

FR: TF 4P.101/2004 du 16 juillet 2004

IT: TF 4P.101/2004 del 16 luglio 2004

Erwägungen

E. 1

Conformément à la règle générale de l' art. 57 al. 5 OJ , il y a lieu de statuer tout d'abord sur le recours de droit public, car les recourants se plaignent d'arbitraire dans les constatations de fait du jugement entrepris sur un point déterminant pour le sort du litige (cf. infra consid. 4.2).

E. 2.1

Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ).

L'arrêt attaqué est final dans la mesure où la cour cantonale a statué sur le fond du litige par une décision qui n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal, s'agissant du grief de violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ). En revanche, si les recourants soulèvent une question relevant de l'application du droit fédéral, le grief n'est pas recevable, parce qu'il pouvait faire l'objet d'un recours en réforme (art. 43 al. 1 et 84 al. 2 OJ).

Les recourants sont personnellement touchés par la décision entreprise, qui rejette leur demande en libération de dette, de sorte qu'ils ont un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été adoptée en violation de leurs droits constitutionnels; en conséquence, la qualité pour recourir (art. 88 OJ) doit leur être reconnue.

Interjeté en temps utile compte tenu des fêtes (art. 34 al. 1 let. a et 89 al. 1 OJ) dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), le présent recours est en principe recevable.

E. 2.2

Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 129 I 113 consid. 2.1; 128 III 50 consid. 1c p. 53 s. et les arrêts cités). Il base son arrêt sur les faits constatés dans la décision attaquée, à moins que le recourant ne démontre que la cour cantonale a retenu ou omis certaines circonstances déterminantes de manière arbitraire (ATF 118 Ia 20 consid. 5a).

E. 3

Les recourants s'en prennent exclusivement à la partie du jugement attaqué dans laquelle la cour cantonale a considéré que l'on ne pouvait reprocher à l'intimée d'avoir surestimé leur capacité financière. Ils invoquent à cet égard l'arbitraire dans l'établissement des faits et la violation de leur droit d'être entendu en relation avec le refus de procéder à une expertise.

Pour démontrer la nécessité de recourir à un expert, les recourants se fondent sur des faits différents de ceux ressortant du jugement attaqué, sur des points à propos desquels ils invoquent l'arbitraire. Il se justifie donc de commencer par examiner si les faits constatés par la cour cantonale et sur la base desquels l'expertise a été refusée l'ont été de manière insoutenable.

E. 4.1

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l' art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution que celle retenue par l'autorité cantonale pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral ne s'écarte de la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 128 I 81 consid. 2 p. 86, 273 consid. 2.1; 127 I 60 consid. 5a p. 70; 126 III 438 consid. 3 p. 440). S'agissant de l'appréciation des preuves et des constatations de fait, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1). Il appartient au recourant d'établir la réalisation de ces conditions en tentant de démontrer, par une argumentation précise, que la décision incriminée est insoutenable (art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 129 I 185 consid. 1.6; 122 I 70 consid. 1c p. 73). Enfin, pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 129 I 173 consid. 3.1 et les arrêts cités).

E. 4.2

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir arbitrairement retenu que les fonds propres dont ils disposaient comprenaient non seulement les 28'253,05 fr. de finitions, mais aussi des frais d'actes de l'ordre de 17'440 fr., alors qu'ils ne l'ont jamais allégué. De plus, selon le droit cantonal, les frais d'actes ne s'élèveraient qu'à 2% et non à 4% du prix de vente, de sorte que seuls 8'720 fr. auraient dû être comptabilisés sous ce poste. En conséquence, les recourants soutiennent qu'il était faux d'admettre qu'ils disposaient de 10% de fonds propres, alors qu'en tenant compte du montant de 8'720 fr., ils n'étaient en mesure de fournir que 8,5% de fonds propres.

Une telle critique confine à la témérité. En effet, les recourants perdent de vue que la somme de 17'440 fr. pour les frais d'actes n'a pas été inventée par les juges, mais qu'elle ressort expressément des pièces du dossier, plus particulièrement des formulaires qu'ils ont eux-mêmes signés et présentés, par l'entremise de leur fiduciaire, pour bénéficier d'une subvention de l'Office fédéral du logement. Ils oublient également que l'acquisition de leur part de PPE était conditionnée à l'octroi d'une telle aide et que, pour l'obtenir, les documents qui ont été remis à l'Office fédéral du logement indiquaient aussi que les futurs acquéreurs disposaient de 10% de fonds propres, proportion qui ne pouvait être atteinte qu'en ajoutant au montant des finitions les frais d'actes à raison de 17'440 fr.

Dans de telles circonstances, on ne voit manifestement pas en quoi la cour cantonale serait tombée dans l'arbitraire en incluant, dans les fonds propres, le montant des frais d'actes que, selon les pièces produites, les acheteurs ont eux-même reconnu avoir dû verser à ce titre.

Lorsque les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir comptabilisé ces frais dans leurs fonds propres, alors que ce point n'a été allégué par aucune des parties, ils soulèvent une question relevant de la procédure cantonale. Comme ils ne formulent aucun grief en ce sens et, a fortiori, qu'ils ne citent aucune règle de la procédure cantonale qui aurait été violée, il n'y a pas lieu d'entrer en matière, faute de motivation suffisante (art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 129 I 113 consid. 2.1).

Quant au pourcentage des frais d'actes découlant du droit cantonal, il convient de souligner que la cour cantonale n'a nulle part indiqué que les 17'440 fr. ne comprendraient que l'émolument du notaire relatif à l'acte de vente, à l'exclusion d'autres frais, ce que n'a pas manqué de relever l'intimée. Par conséquent, même à supposer que, comme le soutiennent les recourants, le droit valaisan ne prévoit qu'un émolument de notaire de 2% en cas de vente immobilière, cet élément ne ferait pas davantage apparaître comme insoutenable le montant de 17'440 fr. retenu dans le jugement attaqué.

En ajoutant 17'440 fr. aux 28'253,05 fr. correspondant au coût des finitions à effectuer, la cour cantonale pouvait donc, sans tomber dans l'arbitraire, admettre que l'exigence de 10% des fonds propres était réalisée.

E. 5

Il reste à examiner, compte tenu de ces éléments, si le refus de procéder à l'expertise requise par les recourants viole leur droit d'être entendu.

E. 5.1

Comme aucune violation de règles du droit cantonal de procédure n'est invoquée à ce propos, le grief sera examiné exclusivement à la lumière de l' art. 29 al. 2 Cst. (ATF 126 I 15 consid. 2a et les arrêts cités), étant précisé que la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancienne Constitution demeure applicable (cf. ATF 128 V 272 consid. 5b/bb p. 278).

Le droit d'être entendu comprend en particulier le droit de fournir des preuves. Ainsi, la jurisprudence a exposé que l'autorité avait l'obligation de donner suite aux offres de preuve présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 124 I 241 consid. 2; 121 I 306 consid. 1b; 115 Ia 8 consid. 2b; 114 Ia 97 consid. 2a). Cela n'empêche toutefois pas le juge de refuser une mesure probatoire si, en appréciant d'une manière non arbitraire les preuves déjà apportées, il parvient à la conclusion que les faits pertinents sont déjà établis et qu'un résultat même favorable au recourant de la mesure probatoire sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction (ATF 124 V 90 consid. 4b; 122 V 157 consid. 1d p. 162).

E. 5.2

Comme on vient de le démontrer, la cour cantonale pouvait, sans arbitraire, ajouter le montant de 17'440 fr. correspondant aux frais versés par les acheteurs au coût des finitions à effectuer, ce qui lui permettait d'en déduire que les acquéreurs avaient fourni 10% de fonds propres. Cette conclusion a pour résultat de vider de tout sens le grief des recourants lié à la violation de leur droit d'être entendu. En effet, ils reprochent aux juges cantonaux d'avoir refusé d'entendre un expert pour savoir si un crédit pouvait tout de même être octroyé par la banque, bien que les fonds propres n'aient pas atteint la limite recommandée de 10%. Il n'y a donc pas lieu d'entrer plus avant sur cette critique, qui se dirige contre une autre hypothèse que celle résultant du jugement entrepris. On peut ajouter que, contrairement à ce que

prétendent les recourants, les juges disposaient, sur la base du dossier en particulier des formulaires remis à l'Office fédéral du logement, des éléments suffisants pour apprécier la proportion entre les fonds propres et les fonds empruntés. On ne voit donc pas, dans ces circonstances, que le refus d'ordonner une expertise portant sur cet aspect soit contraire à l'art. 29 al. 2 Cst.

Le recours doit, par conséquent, être rejeté.

E. 6

Les frais et dépens seront mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 156 al. 1 et 7, ainsi que 159 al. 1 et 5 OJ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.