

BGer 4P.154/2004 vom 30. November 2004

Bundesgericht, 2004-11-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.154_2004

FR: TF 4P.154/2004 du 30 novembre 2004

IT: TF 4P.154/2004 del 30 novembre 2004

Erwägungen

E. 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).

Le jugement rendu par la cour cantonale, qui est final, n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal dans la mesure où les recourants invoquent la violation directe d'un droit de rang constitutionnel, de sorte que la règle de la subsidiarité du recours de droit public est respectée (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 attaquée, qui rejette entièrement leurs conclusions en paiement, de sorte qu'ils ont un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été prise en violation de leurs droits constitutionnels; en conséquence, ils ont qualité pour recourir (art. 88 OJ).

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 p. 120 et les arrêts cités).

E. 2

Les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir violé l' art. 9 Cst. en établissant les faits déterminants pour la solution du litige de manière arbitraire.

E. 2.1

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l' art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution 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. 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 8 consid. 2.1; 128 I 81 consid. 2 p. 86, 177 consid. 2.1 p. 182, 273 consid. 2.1; 128 II 259 consid. 5 p. 280/281).

E. 2.2

S'agissant plus précisément de l'appréciation des preuves et de l'établissement des faits, le juge tombe dans l'arbitraire si, sans raison sérieuse, il omet de prendre en considération un

élément important propre à modifier la décision, s'il se fonde sur un moyen manifestement inapte à apporter la preuve, s'il a, de manière évidente, mal compris le sens et la portée d'un moyen de preuve ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il en tire des constatations insoutenables. Le grief tiré de l'appréciation arbitraire des preuves ne peut être pris en considération que si son admission est de nature à modifier le sort du litige, ce qui n'est pas le cas lorsqu'il vise une constatation de fait n'ayant aucune incidence sur l'application du droit (ATF 129 I 8 consid. 2.1 et les arrêts cités).

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 170 consid. 1c).

Enfin, le recours de droit public n'étant pas un appel, le Tribunal fédéral n'a pas à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité cantonale; son rôle se limite à examiner si le raisonnement adopté par celle-ci doit être qualifié d'arbitraire.

E. 3.1

A lire le mémoire confus des recourants, dont le caractère appellatoire est prédominant, il appert qu'il aurait été arbitraire de retenir que les rapports d'inspection des SI ne parlaient que de l'éventualité d'un contrôle ultérieur afférent à l'installation électrique du bâtiment qu'ils ont acheté. Faisant grand cas des déclarations de G._____ et de H._____, ils affirment que lesdits rapports imposaient au contraire aux futurs acquéreurs de l'immeuble des travaux de mise en conformité de l'installation électrique dès l'acte de vente passé.

E. 3.2.1

Le rapport d'inspection des SI du 21 juillet 1997 mentionnait trois catégories de défauts:

- a) 15 défauts précisément désignés devaient être éliminés au plus vite; b) deux autres "points" devaient être exécutés "avant la reprise du prochain locataire";
- c) le solde des défauts devait être supprimé "à l'occasion des prochains travaux de rénovation".

Le rapport de contrôle du 12 janvier 1998, signalant que la périodicité de l'inspection des installations électriques est de 20 ans, certifiait que tous les défauts des catégories a) et b) étaient désormais "en ordre". Quant à ceux de la catégorie c), le rapport précisait qu'ils devaient être éliminés "ultérieurement, soit après la vente ou à l'occasion de transformations". Le rapport se terminait par la conclusion, mise en évidence en gras, que le contrôle des SI ne "donn(ait) lieu à aucune remarque".

Dans ces circonstances, il n'apparaît en tout cas pas arbitraire de n'avoir pas constaté que les rapports en question des SI, qui sont antérieurs à la vente de l'immeuble aux recourants, obligeaient les futurs acheteurs de l'immeuble, sitôt la vente conclue, à effectuer des travaux portant sur l'installation électrique.

E. 3.2.2

Le témoin G._____ s'est clairement exprimé sur les travaux qui devaient être effectués à l'occasion de la prochaine rénovation du bâtiment (catégorie c du rapport d'inspection). Il a déclaré que ces travaux pouvaient "attendre un certain temps, s'il n'y a pas de travaux de rénovation, car ces points ne paraissent pas (aux SI) véritablement dangereux".

Quant au témoin H. _____, il a affirmé qu'en cas de vente d'un immeuble vétuste, des travaux de rénovation étaient entrepris dans le 80 % des cas et que les SI partaient de l'idée que les travaux électriques étaient exécutés à cette occasion. Mais il a concédé que cette hypothèse ne se vérifiait pas toujours.

A considérer ces dépositions, on ne voit donc pas que la cour cantonale aurait fait montre d'arbitraire en retenant la constatation incriminée.

Le moyen est privé de tout fondement.

E. 4.1

A suivre les recourants, ce serait de manière indéfendable que l'autorité cantonale aurait constaté que l'information tue avait trait à la probabilité d'un contrôle ultérieur par les SI des installations électriques du bâtiment, éventualité que A. _____ ne pouvait manquer de prendre en compte. Et les demandeurs de se référer à l'arrêt 4C.237/1999.

E. 4.2

Faute d'avoir exercé un recours en réforme, les recourants ne sont pas recevables à s'en prendre au raisonnement des juges cantonaux fondés sur la responsabilité précontractuelle, qui oblige, déjà pendant les pourparlers contractuels, les parties à se comporter conformément aux règles de la bonne foi. Il s'agit bien évidemment d'un principe de droit fédéral (cf. ATF 128 III 324 consid. 2, 120 II 331 consid. 5), que le Tribunal fédéral ne saurait revoir en instance de recours de droit public, vu la subsidiarité de cette voie de droit (art. 84 al. 2 OJ).

E. 4.3

Le précédent invoqué n'a de toute manière aucune pertinence. Dans cet arrêt, une partie contractante avait passé sous silence, lors de la signature d'un acte de vente immobilière, que les canalisations du bien-fonds acheté devaient obligatoirement être raccordées à un nouveau collecteur d'eaux usées installé dans le quartier.

Dans la présente espèce, il a été retenu, sans arbitraire, que les SI n'avaient pas exigé que des travaux d'électricité soient accomplis dès l'acquisition de l'immeuble, mais qu'il avait été simplement question d'un contrôle ultérieur.

Enfin, il n'y a rien d'insoutenable à admettre que celui qui acquiert un immeuble vétuste et qui est au bénéfice d'une formation d'ingénieur doit s'attendre à ce que l'autorité compétente procède dans les années à venir à des vérifications des installations électriques.

Le grief n'a aucun fondement, dans la faible mesure de sa recevabilité.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté en tant qu'il est recevable. Compte tenu de l'issue de la cause, les recourants supporteront solidairement l'émolument de justice et verseront aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).