Texte de la **décision**

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le pourvoi formé par :

1°) M. Joaquim Y...
J...,

2°) Mme Berta M..., épouse Y...
J...,

demeurant ensemble ... (Seine-Saint-Denis),

en cassation d'un arrêt rendu le 20 février 1990 par la cour d'appel de Paris (23e Chambre A), au profit :

1°) de M. José F...,

2°) de Mme Maria de X..., épouse F...,

demeurant ensemble appartement ... à Fontenay-sous-Bois (Val-de-Marne),

3°) de Mme Denise B..., née S..., demeurant ... (Seine-Saint-Denis),

4°) de Mme P... de Andrade, née Wucher, demeurant ... au Perreux-sur-Marne (Val-de-Marne),

5°) de Mme Simone S..., demeurant ... à Neuilly-sur-Marne (Seine-Saint-Denis),

6°) de M. Claude S..., demeurant ... à Neuilly-sur-Marne (Seine-Saint-Denis),

7°) de l'Agence Desgranges, demeurant ... à Neuilly-sur-Marne (Seine-Saint-Denis),

8°) du Cabinet Eram et Schafié, dont le siège est ... (Hauts-de-Seine),

9°) de M. I..., demeurant ... à Fontenay-sous-Bois (Val-de-Marne),

défendeurs à la cassation ; Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ; LA COUR, en l'audience publique du 17 décembre 1991, où étaient présents :

M. Senselme, président, M. Cathala, conseiller rapporteur, MM. Q..., D..., R..., C...
A..., H..., G..., O...
L..., N...
K..., MM. Chemin, Boscheron, conseillers, Mme E..., MM. Chapron, Pronier, conseillers référendaires, M. Mourier, avocat général, Mme Pacanowski, greffier de chambre ; Sur le rapport de M. le conseiller Cathala, les observations de la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat des époux Y...
J..., de la SCP Masse-Dessen, Georges et Thouvenin, avocat des époux F..., de Me Odent, avocat de l'Agence Desgranges, les conclusions de M. Mourier, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ; ! Sur le premier moyen :

Attendu que les époux Y...
J... font grief à l'arrêt attaqué

(Paris, 20 février 1990)

d'avoir, pour les condamner à démolir la partie de leur construction entraînant perte d'éclairement et de vues pour le lot des époux Cristovao, retenu l'existence d'une novation par changement d'objet dans la vente que leur avait consentie les époux S..., alors, selon le moyen, "d'une part, que la novation ne se présume pas et la volonté de l'opérer doit résulter clairement d'actes positifs non équivoques, qui, accomplis par les parties à la novation, démontrent sans ambiguïté leur intention de contracter une nouvelle obligation se substituant à l'ancienne ; qu'en considérant qu'il résultait de l'acte authentique de vente du 18 juin 1985 que les parties avaient l'intention certaine et non équivoque d'opérer novation par changement d'objet de la vente intervenue entre elles le 8 décembre 1984, alors même que cet acte avait été établi par un notaire, qui n'avait pas spécialement attiré l'attention des consorts Z... sur cet aspect de la convention qu'ils concluaient, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des dispositions de l'article 1273 du Code civil ; d'autre part, que la cour d'appel aurait dû rechercher, ainsi que l'y invitaient les conclusions d'appel des époux Y..., si M. Y..., qui n'est pas juriste et est portugais et qui avait fait l'acquisition d'une construction vétuste, entourée d'une parcelle de terrain dans l'intention de la démolir et de construire un pavillon, avait pu être animé de l'intention de nover ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen pourtant clairement individualisé, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile et privé sa décision de tout motif" ; Mais attendu qu'après avoir relevé la désignation précise du bien vendu selon l'acte authentique du 18 juin 1985, par référence aux indications du "plan de copropriété" dont les époux Y...
J... avaient eu nécessairement connaissance avant l'établissement de l'acte, la cour d'appel, qui a souverainement apprécié l'intention des parties d'opérer novation par rapport à l'acte sous seing privé du 8 décembre 1984 et qui n'était pas tenue de répondre à de simples allégations sur les aptitudes des acquéreurs à comprendre la portée des actes qu'ils ont signés, a légalement justifié sa décision de ce chef ; Sur le second moyen :

Attendu que les époux Y...
J... font grief à l'arrêt de les avoir condamnés à démolir une partie de leur construction, alors, selon le moyen, "d'une part, que le juge devant se prononcer sur tout ce qui est demandé par les parties, les juges du fond auraient dû répondre à la demande de complément d'expertise présentée par les époux Y... et destinée à faire connaître les solutions, qui, susceptibles d'aboutir à la réparation du préjudice subi par les époux F..., n'impliquaient pas la démolition du pavillon Y... ;

qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 4 et 5 du nouveau Code de procédure civile ; d'autre part, que le rapport d'un expert mandaté par les architectes Eram et Schafié ayant établi qu'il était possible de supprimer le préjudice invoqué par les époux F... sans recourir à la démolition du pavillon Y..., la cour d'appel aurait dû rechercher si les époux F..., qui sollicitaient cette destruction, avaient un intérêt positif et concret au succès de leur prétention ; qu'en s'abstenant de procéder à cette recherche, pourtant nécessaire, la cour d'appel a entaché sa décision d'un manque de base légale au regard de l'article 31 du nouveau Code de procédure civile" ; Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté qu'un accord des parties, qui ne supprimait d'ailleurs pas l'intégralité du préjudice subi par les époux F..., n'avait pu être conclu ni en cours d'expertise, ni depuis le dépôt du rapport de l'expert, ni plus d'un an après, et retenu souverainement que la restitution des droits aux époux F... passait nécessairement par la démolition de la construction, la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'ordonner un complément d'expertise, ni de s'expliquer spécialement à cet égard, a légalement justifié sa décision de ce chef ; PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;