12 février 2026
Cour d'appel de Douai
RG n° 20/01251

CHAMBRE 1 SECTION 1

Texte de la **décision**

Entête

République Française

Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

CHAMBRE 1 SECTION 1

ARRÊT DU 12/02/2026

****

MINUTE ÉLECTRONIQUE :

N° RG 20/01251 - N° Portalis DBVT-V-B7E-S6BJ

Jugement (N° 17/01833)

rendu le 4 février 2020 par le tribunal judiciaire d'Avesnes-sur-Helpe

APPELANTE

L'association diocésaine de [Localité 1]

prise en la personne de son représentant légal

ayant son siège social [Adresse 1]

[Adresse 1]

représentée par Me Frédéric Covin, avocat au barreau de Valenciennes, avocat constitué

INTIMÉS

Madame [J] [Z]

née le 1er septembre 1957 à [Localité 2]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

représentée par Me Hervé Delplanque, avocat au barreau de Valenciennes, avocat constitué

M. [T] [F]

Notaire

exerçant [Adresse 3]

[Adresse 3]

représenté par Me Véronique Vitse-Boeuf, avocat au barreau de Lille, avocat constitué

DÉBATS à l'audience publique du 3 novembre 2025 tenue par Hélène Billières, magistrat chargé d'instruire le dossier qui a entendu seule les plaidoiries, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés et qui en a rendu compte à la cour dans son délibéré (article 805 du code de procédure civile).

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Delphine Verhaeghe

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ

Samuel Vitse, président de chambre

Hélène Billières, conseiller

Céline Miller, conseiller

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 12 février 2026 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Samuel Vitse, président, et Delphine Verhaeghe, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 13 octobre 2025

Exposé du litige

****

FAITS ET PROCEDURE

Par acte reçu en la forme authentique le 15 décembre 2015 par M. [T] [F], notaire à [Localité 3], l'association diocésaine de [Localité 1] a vendu, moyennant le prix de 8 510 euros, à Mme [J] [Z], veuve [X], exploitante agricole :

un ensemble de parcelles agricoles, situé à [Localité 4], l'ensemble étant cadastré de la manière suivante :

section [Cadastre 1] lieudit « [Localité 5] » pour une contenance de 55 a 65 ca ;

section [Cadastre 2] lieudit « [Localité 6] » pour 56 a 15 ca, cette parcelle provenant de la division de la parcelle précédemment cadastrée section [Cadastre 3] ;

section [Cadastre 4] lieudit « [Localité 5] » pour 5 a 95 ca ;

les droits indivis à concurrence de 4000/11360ème en pleine propriété de la parcelle cadastrée section [Cadastre 5] lieudit « [Localité 5] » d'une contenance totale de 1 hectare 13 ares 60 centiares, le surplus, soit 7360/11360ème, faisant l'objet d'une vente au profit de M. [V] [X], fils de Mme [J] [Z], reçue le même jour par M. [T] [F] ;

les droits indivis à concurrence de 5500/17400ème en pleine propriété de la parcelle cadastrée section [Cadastre 6] lieudit « [Localité 5] » d'une contenance totale de 1 hectare 74 ares 00 centiare, le surplus, soit 11900/17400ème, faisant également l'objet d'une vente au profit du fils de Mme [J] [Z], reçue le même jour par M. [T] [F], ces deux dernières parcelles étant également situées à [Localité 4].

S'estimant lésée par cette vente au motif que les parcelles qu'elle avait vendues avaient été considérées comme des terres agricoles et évaluées comme telles alors qu'elles étaient en réalité constructibles, l'association diocésaine de [Localité 1] a, par acte du 14 décembre 2017, assigné Mme [J] [Z] en désignation d'un collège de trois experts pour évaluer la valeur réelle des terrains, laquelle Mme [J] [Z] a, par acte du 20 novembre 2018, appelé en garantie M. [T] [F], notaire.

Par jugement contradictoire du 4 février 2020, le tribunal judiciaire d'Avesnes-sur-Helpe, retenant pour l'essentiel que, s'il était établi que la parcelle cadastrée section [Cadastre 2] se situait en zone urbaine tandis que les quatre autres l'étaient en zone agricole, la preuve n'était pas rapportée que cette parcelle était constructible au moment de la vente le 15 décembre 2015, a :

déclaré irrecevable « l'instance en rescision pour lésion » de la vente intervenue entre l'association diocésaine de [Localité 1] et Mme [J] [Z], portant sur les parcelles sises à [Localité 4], section [Cadastre 1], [Cadastre 6], [Cadastre 2], [Cadastre 4] et [Cadastre 5] ;

débouté l'association diocésaine de [Localité 1] de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

rejeté la demande tendant à voir engager la responsabilité de M. [T] [F] ;

condamné l'association diocésaine de [Localité 1] à payer à Mme [J] [Z] la somme de 1 500 euros et à M. [T] [F] celle de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamné la même aux dépens.

L'association diocésaine de [Localité 1] a interjeté appel de cette décision le 3 mars 2020.

Par un premier arrêt du 9 décembre 2021, la cour de ce siège, retenant que les parcelles cadastrées section [Cadastre 5] et [Cadastre 6] faisaient l'objet d'une vente au profit de M. [V] [X] qui n'était pas partie au litige et que l'appelante justifiait de faits articulés assez vraisemblables et assez graves laissant présumer l'existence d'une lésion s'agissant de la cession des parcelles cadastrées section [Cadastre 1], [Cadastre 4] et [Cadastre 2] en raison notamment du classement de cette dernière en zone constructible Ua au jour de la vente, a infirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, a :

rejeté l'ensemble des demandes formées par l'association diocésaine de [Localité 1] au titre des parcelles cadastrées section [Cadastre 5] et [Cadastre 6] ;

avant dire droit sur la demande en rescision pour lésion concernant la cession des parcelles cadastrées section [Cadastre 1], [Cadastre 4] et [Cadastre 2], ordonné une mesure d'expertise des biens confiée à un collège de trois experts ;

renvoyé le dossier à la mise en état du mardi 28 juin 2022 ;

sursis à statuer sur l'ensemble des autres demandes ;

réservé les dépens.

Les experts désignés ont déposé leur rapport commun, daté du 3 novembre 2022, le 7 novembre suivant.

Aux termes de ses dernières conclusions après expertise remises le 21 mars 2023, l'association diocésaine de [Localité 1] demande à la cour, au visa des articles 1674 et suivants du code civil, de :

homologuer le rapport d'expertise ;

prononcer la rescision pour lésion de la vente intervenue entre elle et Mme [J] [Z] par acte du 15 décembre 2015 ;

ordonner les formalités de publicité prévues par la loi et, notamment, la publication de l'arrêt à intervenir sur les registres du service de la publicité foncière de l'arrondissement d'[Localité 7] ;

débouter Mme [J] [Z] et M. [T] [F] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;

les condamner solidairement à lui payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de

procédure civile, ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel qui comprendront les frais de l'expertise.

Dans ses dernières conclusions remises le 23 mai 2024, Mme [J] [Z] demande de son côté à la cour de :

lui donner acte, dans la mesure où l'action en rescision pour lésion serait retenue, que celle-ci ne concernera que la parcelle [Cadastre 2] ;

lui donner acte de ce qu'elle n'a cause d'opposition à ce qu'il soit fait application des dispositions de l'article 1681 du code civil par la restitution de la chose au vendeur en retirant le prix qu'elle en a payé ;

condamner M. [T] [F] à la garantir des condamnations auxquelles elle serait exposée dans le cadre de la présente affaire ;

condamner le même, sur le fondement de l'article 1383 ancien du code civil, à lui payer la somme de 15 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

le condamner en tous les frais et dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise, ainsi qu'au paiement d'une somme de 6 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

débouter les autres parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Aux termes de ses dernières conclusions remises le 24 septembre 2024, M. [T] [F] demande quant à lui à la cour de :

confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

déclaré irrecevable l'instance en rescision pour lésion de la vente intervenue entre l'association diocésaine de [Localité 1] et Mme [J] [Z], portant sur les parcelles sises à [Localité 4], section [Cadastre 1], [Cadastre 6] et [Cadastre 2] ;

débouté l'association diocésaine de [Localité 1] de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

rejeté la demande tendant à voir engager sa responsabilité ;

condamné l'association diocésaine de [Localité 1] à lui payer la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens ;

En conséquence,

rejeter toutes prétentions, fins et conclusions de l'association diocésaine de [Localité 1] et de Mme [J] [Z] ;

condamner solidairement ces dernières ou l'une à défaut de l'autre aux entiers dépens de l'instance d'appel ainsi qu'à lui verser la somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile de l'instance d'appel.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions précitées des parties pour le détail de leurs prétentions et moyens.

Par ordonnance du 24 juin 2025, le conseiller de la mise en état a donné acte à M. [T] [F] de sa renonciation à la fin de non-recevoir qu'il avait soulevée, tirée du défaut d'accomplissement des formalités légales prévues par l'article 30, 5° du décret du 4 janvier 1955, l'a condamné à payer à l'association diocésaine de [Localité 1] la somme de 1 000 euros et à Mme [J] [Z] la somme de 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, l'a débouté de sa demande au titre de l'article 700 du code précité et l'a condamné aux dépens de l'incident.

L'ordonnance de clôture de la mise en état a été rendue le 13 octobre 2025.

Motivation

MOTIFS

Sur l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes

Aux termes de l'article 1674 du code civil, si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.

L'article 1675 de ce code précise que pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente et qu'en cas de promesse de vente unilatérale, la lésion s'apprécie au jour de la réalisation.

Selon encore l'article 1677 du même code, la preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion, cette preuve ne pouvant se faire, conformément à l'article 1678, que par un rapport de trois experts, qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix.

L'article 1681 du code civil dispose ensuite que, dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total, étant entendu que l'exercice de cette option appartient à l'acquéreur qui en a seul l'initiative et qui doit l'exercer dans le délai prévu par la décision qui a admis la lésion, ou, à défaut, dans un délai

raisonnable.

L'article 1682 précise enfin que si l'acquéreur préfère rendre la chose et recevoir le prix, il rend les fruits du jour de la demande, l'intérêt du prix qu'il a payé lui étant aussi compté du jour de la même demande, ou du jour du paiement, s'il n'a touché aucuns fruits.

Il est par ailleurs constant que, dans le cas de vente de plusieurs parcelles, portant dans l'intention des vendeurs et des acheteurs sur un ensemble qui était unique et indivisible pour un prix unique, la preuve de la lésion doit être examinée dans le cadre de la vente de l'ensemble de ces parcelles pour le prix global fixé par l'acte de vente (Cass., 3e civ., 3 novembre 2011, pourvoi n° 10-19.452, publié).

En l'espèce, il convient à titre liminaire de rappeler que, par l'arrêt du 9 décembre 2021, la cour de ce siège a rejeté la demande en rescision pour lésion formée par l'association diocésaine de [Localité 1] en tant qu'elle portait sur la cession des parcelles cadastrées section [Cadastre 5] et [Cadastre 6] et, retenant le caractère vraisemblable de la lésion s'agissant de la cession des parcelles cadastrées section [Cadastre 1], [Cadastre 4] et [Cadastre 2], a ordonné l'expertise prévue à l'article 1678 précité du code civil pour la prouver, en limitant, par conséquent, cette mesure aux seules parcelles appartenant en pleine propriété à Mme [J] [Z].

Ce faisant, la cour a d'ores-et-déjà tranché la question de la recevabilité de l'action en rescision exercée par l'association diocésaine de [Localité 1], de sorte qu'elle ne peut plus se prononcer que sur la seule existence d'une lésion de plus de sept douzièmes affectant la cession des parcelles cadastrées section [Cadastre 1], [Cadastre 4] et [Cadastre 2].

Il ressort à cet égard des énonciations de l'acte authentique du 15 décembre 2015 que les trois parcelles en question ont été vendues par l'association diocésaine de [Localité 1] à Mme [J] [Z] comme un ensemble de parcelles agricoles, d'une contenance totale de 1 ha 17 a 75 ca, en même temps que les droits indivis en pleine propriété des parcelles cadastrées section [Cadastre 5] et [Cadastre 6], le tout moyennant le prix de 8 510 euros, dont il apparaît, ce qui n'est au demeurant pas discuté, qu'il a été calculé sur la base d'une valeur de 4 000 euros l'hectare. Il suit que le prix d'acquisition des seules parcelles cadastrées section [Cadastre 1], [Cadastre 4] et [Cadastre 2] s'élevait par conséquent à 4 710 euros.

Dans la mesure où ces dernières ont fait l'objet d'une cession globale par un acte unique, c'est à tort que Mme [J] [Z], dont la bonne foi est indifférente, soutient qu'il convient d'exclure du périmètre de l'action en rescision toutes les parcelles autres que celle cadastrée section [Cadastre 2].

C'est donc bien par comparaison entre la valeur réelle de l'ensemble des parcelles cadastrées section [Cadastre 1], [Cadastre 4] et [Cadastre 2] suivant leur état au moment de la vente et le prix global payé pour celui-ci que doit être déterminée l'existence d'une éventuelle lésion.

Il ressort à cet égard du rapport déposé le 7 novembre 2022 par le collège des trois experts judiciaires que les trois parcelles en question sont d'une contenance totale de 1 ha 17 a 75 ca, identique par conséquent à celle mentionnée dans l'acte de vente du 15 décembre 2015.

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé [Adresse 4], en périphérie sud-ouest du bourg et en bordure d'un chemin rural perpendiculaire à la rue principale, chemin rural longeant un ru.

La parcelle cadastrée section [Cadastre 1] est en nature de prairie permanente, en légère pente orientée est, avec une façade de 31 mètres sur le [Adresse 4] tandis que la parcelle numéro [Cadastre 4] est en nature de jardin, sensiblement à plat, avec une façade de 28 mètres sur ledit chemin.

Quant à la parcelle cadastrée section [Cadastre 2], elle est en nature de prairie permanente, en pente orientée est, séparée du [Adresse 4] par la parcelle cadastrée section [Cadastre 7] ayant été acquise par la commune de [Localité 4] pour permettre l'élargissement de ce chemin, avec façade potentielle de 105 mètres sur ce dernier, formant talus.

À la date de la vente litigieuse, le 15 décembre 2015, les parcelles cadastrées section [Cadastre 1] et [Cadastre 4] sont situées en zone A du plan local d'urbanisme de la commune de [Localité 4] alors applicable, zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole, dans laquelle ne sont admises, pour l'essentiel, que des constructions très limitées et respectant la vocation agricole des terres.

La parcelle cadastrée section [Cadastre 2] est quant à elle située, pour 18 a 30 ca, dans cette même zone A et, pour 37 a 85 ca, en zone Ua du plan local d'urbanisme précité, la zone U étant une zone centrale d'habitat qui peut également accueillir des services et activités qui ne créent pas de nuisances et la zone Ua correspondant à un habitat récent, un terrain, pour y être constructible, devant bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée, directement ou par un passage aménagé et être raccordé au réseau public d'eau potable notamment.

Aucune des trois parcelles en cause n'est classée en zone à risque d'inondation au plan de prévention du risque d'inondation par débordement et rupture de digue de l'Aunelle et de l'Hogneau.

Il sera ajouté que les parcelles en question étaient, au moment de la vente, occupées par Mme [J] [Z], exploitante agricole, les parties s'étant mises d'accord pour ne pas procéder aux formalités de purge du droit de préemption, la vente étant réalisée au profit du preneur en place, ainsi qu'il ressort des énonciations de l'acte de vente du 15 décembre 2015.

Le collège expertal, procédant par comparaison avec des transactions portant sur des biens de même nature situés dans

la même zone géographique, évalue, d'un commun accord, les parcelles cadastrées section [Cadastre 1], [Cadastre 4] et [Cadastre 2], à la date de la vente, le 15 décembre 2015, à un montant s'élevant à un total de 160 308 euros se décomposant comme suit :

152 132 euros s'agissant de la parcelle cadastrée section [Cadastre 2], soit 151 400 euros pour la partie située en zone Ua, à vocation de terrain à bâtir, montant calculé sur la base de 40 euros le m² (3785 m² x 40) et 732 euros pour la partie située en zone A, à vocation de terre agricole occupée, montant calculé sur la base de 4 000 euros l'hectare (0,1830 ha x 4000) ;

2 226 euros s'agissant de la parcelle cadastrée section [Cadastre 1], située en zone A, à vocation de terre agricole occupée, montant calculé sur la base de 4 000 euros l'hectare (0,5565 ha x 4000) ;

5 950 euros s'agissant de la parcelle cadastrée section A numéro [Cadastre 4], située en zone A, mais en situation privilégiée, à vocation de jardin, montant calculé sur la base de 10 euros le m² (595 m² x 10).

Les trois experts évaluent par ailleurs, toujours d'un même accord, l'ensemble litigieux, à la date de l'expertise, à la somme de 114 606 euros.

Les valeurs ainsi retenues par le collège d'experts, dont la cour observe qu'elles se situent toutes dans la fourchette la plus basse du prix moyen des terres agricoles occupées, des terrains agricoles en situation privilégiée et des terrains à bâtir situés dans le même secteur géographique, ne font l'objet d'aucune discussion par les parties, Mme [J] [Z] se bornant vainement, ainsi qu'il a été précédemment exposé, à faire valoir que seule la parcelle cadastrée section [Cadastre 2] serait susceptible de faire l'objet d'une action lésionnaire tandis que M. [T] [F] se limite à dénier toute responsabilité de sa part, de sorte qu'il y a lieu d'adopter les estimations faites par les trois experts tant à l'époque de la vente qu'à la date de l'expertise.

La différence entre la valeur réelle de l'ensemble de parcelles litigieux à la date de la vente, ainsi fixé à 160 308 euros, et le montant du prix, de 4 710 euros, étant très largement supérieure aux sept douzièmes de la valeur réelle, le caractère lésionnaire de la vente dudit ensemble, consentie par l'association diocésaine de [Localité 1] à Mme [J] [Z], est établi, de sorte qu'il y a lieu de prononcer la rescision pour lésion de plus de sept douzièmes de la vente consentie le 15 décembre 2015 par l'association diocésaine de [Localité 1] à Mme [J] [Z] en tant qu'elle porte sur l'ensemble des parcelles cadastrées section [Cadastre 1], [Cadastre 4] et [Cadastre 2] situées sur la commune de [Localité 4].

L'action en rescision étant ainsi admise, Mme [J] [Z] dispose de l'option qui lui est offerte par l'article 1681 précité du code civil, soit de laisser la rescision produire ses effets en rendant l'ensemble des parcelles en question à l'association diocésaine de [Localité 1] en retirant le prix de 4 710 euros qu'elle en a payé dans les conditions prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 1683 du même code, soit d'en arrêter les effets en conservant ledit ensemble et en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total, dans les conditions du premier alinéa du même article 1683, sa demande tendant à ce qu'il lui soit donné acte « de ce qu'elle n'a cause d'opposition à ce qu'il soit fait application des dispositions de l'article 1681 du code civil par la restitution de la chose au vendeur en retirant le prix qu'elle en a payé », ne pouvant s'interpréter comme la manifestation d'une volonté ferme d'opter pour la restitution.

Il convient par ailleurs, conformément à l'article 28, 4°, sous c, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, tel que modifié par l'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021, qui prévoit la publication obligatoire au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles des décisions judiciaires constatant la rescision d'une convention lorsqu'elle porte sur des droits soumis à publicité en vertu du 1°, d'ordonner la publication du présent arrêt au service de la publicité foncière d'[Localité 7] aux frais de Mme [J] [Z].

Sur la responsabilité du notaire :

Aux termes de l'article 1382 devenu 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il est à cet égard de jurisprudence constante que le notaire est tenu envers les parties d'assurer l'efficacité juridique de ses actes et d'un devoir d'information et de conseil lui imposant d'éclairer celles-ci et d'appeler leur attention de manière complète et circonstanciée sur la portée et les effets des actes qu'il rédige et sur les risques que les parties encourent (Cass., 1ère civ., 23 novembre 2022, pourvoi n° 19-24.632). Il doit par ailleurs vérifier, par toutes investigations utiles, les déclarations qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse (Cass., 1ère civ., 29 juin 2016, pourvoi n° 15-17.591).

Il en résulte que le notaire qui néglige de demander un certificat d'urbanisme ou bien qui dresse l'acte sans attendre sa délivrance ou bien encore qui n'informe pas les parties de son contenu ou des risques qui en résultent, engage sa responsabilité (Cass., 1ère civ., 15 avril 1980, pourvoi n° 79-10.141, publié ; Cass., 1ère civ., 12 juin 1990, pourvoi n° 88-15.020 ; Cass. 1ère civ., 20 mars 2014, pourvoi n° 13-14.121), à moins, cependant, que ses clients, avertis par lui de la nécessité d'accomplir cette formalité, ne l'en aient expressément déchargé (Cass., 1ère civ., 12 janv. 1982, pourvoi n° 81-10.004, publié ; Cass., 1ère civ., 26 nov. 2014, pourvoi n° 13-26.833 ; Cass., 1ère civ., 13 mars 2024, pourvoi n° 22-17.680).

En l'espèce, Mme [J] [Z] reproche à M. [T] [F], notaire, de lui avoir présenté l'acquisition de l'ensemble des terrains faisant l'objet d'un même acte comme étant tous de nature agricole, ce qu'elle recherchait mais ce qu'ils n'étaient pas, alors que la seule consultation du plan local d'urbanisme aurait permis de se convaincre aisément que la parcelle cadastrée section [Cadastre 2] était située en zone constructible, de sorte que, si cette information avait été portée à leur connaissance, les parties n'auraient pas conclu la vente ou, à tout le moins, l'auraient conclue à un prix différent.

S'il n'est pas discuté que M. [T] [F] n'a pas levé de certificat d'urbanisme à l'occasion de la vente litigieuse, l'acte reçu par lui le 15 décembre 2015 stipule toutefois, en ce qui concerne l'urbanisme, que « les comparants, et plus particulièrement l'acquéreur, dispensent le notaire (') de requérir un certificat d'urbanisme », celui-ci « ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien vendu ».

Dès lors qu'elle l'avait ainsi expressément dispensé de solliciter un certificat d'urbanisme, Mme [J] [Z] ne saurait reprocher à M. [T] [F] de ne pas en avoir requis la délivrance.

Elle ne saurait davantage lui faire grief de n'avoir pas fait une recherche plus approfondie des règles d'urbanisme applicables aux parcelles vendues et de ne pas l'avoir informée du classement de la parcelle cadastrée section [Cadastre 2] en zone constructible alors qu'en souscrivant à la clause précitée, elle a déclaré avoir elle-même pris auprès des services compétents tous renseignements concernant les règles urbanistiques applicables, reconnaissant par là même être informée de la nature et de la destination réelles des biens en cause.

La responsabilité de M. [T] [F], dont il n'est pas établi ni même allégué, qu'il aurait eu lui-même connaissance de la classification de la parcelle litigieuse en zone constructible et, partant, des conditions manifestement déséquilibrées dans laquelle la vente est intervenue eu égard à la particulière modicité du prix, ne saurait en ces conditions être engagée.

Mme [J] [Z] sera, par conséquent, déboutée de ses demandes en garantie et dommages et intérêts formées à l'encontre de M. [T] [F].

Sur les dépens et les frais irrépétibles

L'issue du litige justifie de condamner Mme [J] [Z] aux dépens de première instance et d'appel, lesquels comprendront les frais d'expertise, et de la débouter, par voie de conséquence, de sa demande présentée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il apparaît par ailleurs équitable de mettre à sa charge, au titre des frais exposés par l'association diocésaine de [Localité 1] et M. [T] [F] et non compris dans les dépens, la somme de 3 000 euros pour la première et de 1 500 euros pour le second.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Vu l'arrêt de cette cour du 9 décembre 2021,

Vu le rapport d'expertise judiciaire déposé le 7 novembre 2022,

Prononce la rescision pour lésion de la vente, intervenue par acte authentique reçu le 15 décembre 2015 par M. [T] [F],

notaire à [Localité 3], entre l'association diocésaine de [Localité 1] et Mme [J] [Z] en tant qu'elle porte sur l'ensemble de parcelles situées à [Localité 4], cadastrées section [Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 4] ;

Dit que Mme [J] [Z] a le choix :

- ou de rendre les parcelles sises à [Localité 4] cadastrées section [Cadastre 1], [Cadastre 4] et [Cadastre 2] en contrepartie du prix qu'elle en a payé dans les conditions prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 1683 du code civil,

- ou de les garder en payant le supplément du juste prix sous la déduction du dixième du prix total dans les conditions du premier alinéa dudit article 1683 ;

Ordonne la publication du présent arrêt au service de la publicité foncière d'[Localité 7] aux frais de Mme [J] [Z] ;

Déboute Mme [J] [Z] de ses demandes en garantie et dommages et intérêts formées contre M. [T] [F] ;

La condamne aux dépens incluant les frais d'expertise judiciaire ;

La déboute de sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

La condamne à payer, en application de l'article 700 du code de procédure civile, la somme de 3 000 euros à l'association diocésaine de [Localité 1] et celle de 1 500 euros à M. [T] [F].

Le greffier

Le président