

GE_GERICHTE ACJC/492/2020 vom 7. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_492_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/492/2020 du 7 avril 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/492/2020 del 7 aprile 2020

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté dans les délai et forme prévus par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. c et 311 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), en appliquant la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). Elle applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante et, partant, recevable. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

E. 2

Les appelants reprochent au premier juge d'avoir violé leur droit d'être entendus faute d'avoir suffisamment motivé sa décision sur différents points.

E. 2.1

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 138 I 232 consid. 5.1). L'autorité n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinent. Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée.

- 22/42 -

C/17094/2015 Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé le juge, le droit à une décision motivée est respecté (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1001/2019 du 21 février 2020 consid. 3.3.1.2 et les références citées). Par exception au principe de la nature formelle du droit d'être entendu, la jurisprudence admet qu'une violation de ce principe est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 133 I 201 consid. 2.2; 129 I 129 consid. 2.2.3; 127 V 431 consid. 3d/aa; 126

V 130 consid. 2b).

E. 2.2

En l'occurrence, même à admettre une violation par le premier juge du droit d'être entendus des appelants, celle-ci peut être réparée devant la Cour, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit et devant laquelle les appelants ont pu s'exprimer librement, de sorte qu'elle demeure sans conséquence.

Ce grief sera donc écarté.

E. 3

En mars 2015. Il y est en effet stipulé que le prix de vente a été fixé à 3'100'000 fr. et que le droit d'emption doit s'exercer aux mêmes conditions que celles prévues dans la promesse de vente. Les appelants admettent avoir reçu deux acomptes à faire valoir sur le prix de vente convenu, soit le montant de 76'816 fr. versé hors la vue du notaire et les 300'000 fr. mentionnés dans la promesse de vente. Il résulte par ailleurs de l'acte de cession du 3 mars 2015 que les promettant-acquéreurs ont versé deux acomptes supplémentaires totalisant 140'000 fr. (100'000 fr. + 40'000 fr.) et que le notaire a reversé ce montant en mains des appelants, comme l'a confirmé le témoin K_____. Le solde du prix de vente à régler par l'intimée s'élève donc à 2'583'184 fr., comme l'a retenu le premier juge (3'100'000 fr. – 76'816 fr. – 300'000 fr. – 140'000 fr.).

E. 3.1

Aux termes de l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus, ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse ("ne eat iudex ultra petita partium"). Les conclusions des parties doivent ainsi être suffisamment déterminées.

Lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, il convient de déterminer s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis (arrêts du Tribunal fédéral 5A_527/2016 du 16 novembre 2016 consid. 3.3.1; 4A_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2 et les références). Le principe de disposition n'interdit pas au tribunal de déterminer le sens véritable des conclusions et de statuer sur cette base, plutôt que selon leur libellé inexact ou imprécis (arrêts du Tribunal fédéral 5A_753/2018 du 21 janvier 2019 consid. 3.1; 5A_527/2016 précité consid. 3.3.1). Les conclusions doivent en effet être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la

- 23/42 -

C/17094/2015 motivation de l'acte (ATF 137 III 617 consid. 6.2; 123 IV 125 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_375/2012 du 20 novembre 2012 consid. 1.2, non publié in ATF 139 III 24, et les références).

L'interdiction du formalisme excessif (sur cette notion, cf. ATF 142 I 10 consid. 2.4.2 et les références; 142 IV 299 consid. 1.3.2) commande, pour sa part, de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si, à la lecture du mémoire, on comprend clairement ce que veut le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 5A_887/2017 du 16 février 2018 consid. 2; 5A_950/2015 du 29 septembre 2016 consid. 8.4; 5A_866/2015 du 2 mai 2016 consid. 1.2, non publié in ATF 142 III 364). Il y aurait formalisme excessif à pénaliser

une partie pour une formulation malheureuse ou pour un libellé imprécis de ses conclusions, lorsque leur sens peut être d'emblée déterminé au vu de la motivation de la demande, des circonstances du cas à trancher ou de la nature juridique de l'action introduite (arrêts du Tribunal fédéral 5A_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 4.1; 5A_377/2016 du 9 janvier 2017 consid. 4.2.3).

Dans certains cas, le juge peut par ailleurs être amené à statuer sur la base de conclusions implicites, pour autant que les faits qui les justifient aient été allégués et les moyens de preuve offerts régulièrement et en temps utile; ces conclusions sont implicites, dans le sens que, sans être formellement exprimées, elles sont virtuellement contenues dans celles qui le sont et peuvent en être tirées par déduction (HOHL, Procédure civile I, 2ème éd. 2016, n. 1200-1202; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_428/2018 du 29 août 2019 consid. 4.2.1).

Une partie qui a pris des conclusions insuffisantes en première instance ne peut corriger cette négligence procédurale en appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_793/2014 du 18 mai 2015 consid. 3.2.6, non publié in ATF 141 III 302).

3.2.1 Selon l'art. 665 al. 1 CC, celui qui est au bénéfice d'un titre d'acquisition peut exiger que le propriétaire fasse opérer l'inscription [au registre foncier]; en cas de refus, il peut demander au juge l'attribution du droit de propriété. Si l'aliénateur n'exécute pas son obligation et refuse d'inscrire l'acquéreur dudit bien en tant que propriétaire au registre foncier, celui-ci peut agir en exécution du transfert de la propriété conformément à l'art. 665 al. 1 CC. En effet, le titre d'acquisition (par ex. un contrat de vente) ne confère qu'une créance personnelle au transfert de la propriété (ATF 137 III 293 consid. 2.1); en principe, seule l'inscription au registre foncier est constitutive de l'acquisition de la propriété sur le bien immobilier et cette inscription est opérée par le propriétaire de l'immeuble (art. 656 al. 1 et 963 al. 1 CC; art. 18 al. 1 let. a ORF).

- 24/42 -

C/17094/2015 La qualité pour agir appartient à la personne qui est au bénéfice du titre d'acquisition (acheteur, donataire, légataire, etc.) ou son successeur à titre universel ou particulier (par exemple, le cessionnaire d'une créance d'achat cessible). La qualité pour défendre appartient à la personne obligée par le titre d'acquisition (ou à son successeur universel) à condition qu'elle soit encore propriétaire de l'immeuble (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 4ème éd. 2012, n. 1551-1552). L'action en exécution n'est admise que si l'acquéreur est au bénéfice d'un titre d'acquisition valable et que le refus de l'aliénateur de requérir l'inscription de l'acquéreur en tant que nouveau propriétaire est injustifié (STEINAUER, op. cit., n. 1553 et 1554). Le titre d'acquisition peut être notamment un contrat de vente immobilière (art. 216 CO), une promesse de vente, un pacte de préemption, d'emption ou de réméré (art. 216 al. 2 CO), un contrat d'échange (art. 237 CO) ou encore une promesse de donner (art. 243 CO). Le refus de l'aliénateur de requérir l'inscription sera injustifié si celui-ci ne s'exécute pas sans pour autant pouvoir se prévaloir d'une impossibilité non-fautive (art. 119 CO), de la prescription de la créance de l'acquéreur (art. 127 CO) ou de l'exception d'inexécution (art. 82 CO) (BOHNET, Actions civiles, Vol. I, 2019, n. 22 § 45 et les références citées).

Le jugement rendu à la suite d'une action en exécution au sens de l'art. 665 al. 1 CC est un jugement formateur : il attribue directement la propriété à l'acquéreur, avant l'inscription au registre foncier (art. 656 al. 2 CC). L'acquéreur – devenu propriétaire – peut dès lors requérir lui-même son inscription en tant que propriétaire (art. 963 al. 2 CC); celle-ci est

déclarative (cf. 665 al. 2 CC). L'acquisition du droit de propriété a lieu le jour de l'entrée en force du jugement (BOHNET, op. cit., n. 2 § 45 et les références citées).

3.2.2 Le but de l'art. 665 al. 1 CC était d'offrir à l'acquéreur une voie d'exécution simplifiée par rapport à celle qu'il peut déduire de l'art. 97 al. 1 CO : en se fondant sur cette dernière disposition, l'acquéreur peut en effet obtenir un jugement condamnatore – imposant à l'aliénateur de faire la manifestation de volonté nécessaire au transfert de propriété (le jugement se substituant à la déclaration de volonté de l'aliénateur) –, mais il doit ensuite en obtenir l'exécution forcée selon le droit de procédure (STEINAUER, op. cit., n. 1555a; BOHNET, op. cit., n. 3 § 45 et les références citées). La différence entre l'action formatrice et l'action condamnatore a cependant perdu de son importance : le Tribunal fédéral a en effet jugé que le principe – exprimé aujourd'hui à l'art. 344 al. 1 CPC – selon lequel le jugement condamnant le défendeur à faire une déclaration de volonté tient lieu de déclaration, a une portée générale; ainsi, le tribunal prononçant une décision condamnatore délivrera directement dans le jugement l'autorisation d'opérer l'inscription conformément à l'art. 64 al. 1 let. h ORF (STEINAUER, op. cit., n. 1555a). L'art. 344 al. 2 CPC prévoit d'ailleurs que lorsque la déclaration concerne une inscription dans un registre public, tel que le registre foncier, le

- 25/42 -

C/17094/2015 tribunal donnera d'office les instructions nécessaires à la personne chargée de tenir le registre. Il reste que l'action condamnatore est la seule voie possible lorsque l'exécution du transfert de propriété est conditionnelle, en particulier lorsque le prix de vente n'a pas encore été payé. L'action formatrice ne peut, en effet, aboutir si l'aliénateur est en droit d'invoquer l'exception "non adimpleti contractus" de l'art. 82 CO (STEINAUER, op. cit., n. 1554 et 1555a).

Cela étant, le jugement condamnatore contenant l'autorisation d'opérer l'inscription conformément à l'art. 64 al. 1 let. h ORF peut être soumis à la condition que le demandeur paie le prix de vente préalablement à l'inscription (REY/STREBEL, in BSK ZGB II, 6ème éd. 2019, n. 13 ad art. 665 CC; LIVER, Das Eigentum, in Schweizerisches Privatrecht V/1, 1977, p. 142). 3.3.1 La promesse de vente immobilière constitue un précontrat (art. 22 CO) portant sur la conclusion d'une vente immobilière (art. 216 CO) : une partie (promesse unilatérale) voire deux parties (promesse bilatérale de vente et d'achat) s'engagent à conclure ultérieurement un contrat de vente. Selon la jurisprudence, la promesse (bilatérale) de vente qui contient déjà tous les éléments essentiels du contrat principal (la vente) doit être assimilée à ce contrat (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1; 118 II 32 consid. 3b et 3c et les références). Une partie de la doctrine est toutefois d'avis qu'il conviendrait de distinguer ces deux formes juridiques, notamment afin de pouvoir soumettre le précontrat à un contenu moindre par rapport aux éléments du contrat principal (GABELLON, Le précontrat - Développements et perspectives, 2014, n. 158 ss; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, n. 961 et les auteurs cités). En pratique, la promesse de vente pourra être conclue "pour soi et pour son nommable" : une partie à la promesse de vente (par ex. le promettant-acquéreur) se réserve alors la possibilité de désigner ultérieurement un tiers (nommable) qui prendra sa place dans l'acte de vente à dresser ensuite et, par conséquent, dans la vente elle-même. La promesse est ainsi conclue sous réserve de son transfert à un tiers (nouveau cocontractant) (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 963 et les références citées). Dans les relations commerciales, le terme "nommable" est un nom générique dont on se sert usuellement pour désigner celui que l'une des parties s'est réservé

le droit de désigner ultérieurement afin qu'il se substitue à elle dans le rapport contractuel, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, d'une personne unique ou d'une communauté de personnes (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C_356/2001 du 12 mars 2002 consid. 4c).

- 26/42 -

C/17094/2015 3.3.2 Comme la vente d'immeubles (art. 216 al. 1 CO), la promesse de vente immobilière doit être passée en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO; ATF 135 III 295 consid. 3.2). Cette forme solennelle vise notamment à éviter aux parties des engagements irréfléchis en s'assurant qu'elles comprennent la portée de leurs engagements et expriment leur volonté de façon claire et complète (ATF 118 II 32 consid. 3d). La loi soumettant la validité de la promesse de vente immobilière au respect de la forme authentique, l'inobservation de celle-ci doit en soi entraîner la nullité de l'acte (art. 11 al. 2 CO), ce que le juge doit constater d'office (ATF 106 II 146 consid. 3). La forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, ainsi que sur les points subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente. L'acte doit énoncer notamment toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (ATF 135 III 295 consid. 3.2 et les arrêts cités). L'acte doit également indiquer le nom des parties (ATF 111 II 143 consid. 4a et les références citées) et énoncer de manière correcte le rapport de représentation, lorsqu'un tiers agit pour une partie (ATF 112 II 330 consid. 1a et les arrêts cités). Il n'est pas nécessaire, en revanche, que la personne du représenté y soit mentionnée. En effet, comme déjà évoqué ci-avant, jurisprudence et doctrine admettent de longue date la possibilité d'"agir pour le compte de qui il appartiendra" ("Handeln für denjenigen, den es angeht") ou "pour un nommable" – ces expressions visent le contrat conclu par un représentant pour le compte d'un représenté qui, objectivement ou subjectivement, n'est pas encore déterminé – à la condition toutefois que le représenté ne soit que provisoirement indéterminé : son identité ne peut en effet rester secrète et devra être révélée ultérieurement (ATF 60 II 492 consid. 2; 103 III 97 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4C_356/2001 déjà cité consid. 2a/aa et les références citées; ENGEL, *Traité des obligations en droit suisse*, 2ème éd., p. 379-380); encore faut-il que l'acte authentique en fasse état (arrêt du Tribunal fédéral 4C_356/2001 précité consid. 2a/aa et la référence citée). 3.4.1 Le droit d'emption est la faculté en vertu de laquelle une personne (l'empeur) peut se porter acquéreur d'une chose par une simple déclaration unilatérale de volonté et exiger ainsi d'une autre personne (le promettant ou le concédant) le transfert de la propriété de la chose moyennant le paiement du prix (STEINAUER, *op cit.*, n. 1695). Ce droit est défini comme un droit d'acquisition conditionnel subordonné à une condition suspensive potestative, la déclaration d'exercice du droit; il s'analyse comme une vente conditionnelle (ATF 129 III 264, consid. 3.2.1 et les références citées). Il peut servir de moyen de pression contre le

- 27/42 -

C/17094/2015 propriétaire et constituer ainsi, indirectement, la garantie que celui-ci exécutera un engagement qu'il a pris, par exemple en cas de promesse de vente, voire de vente (STEINAUER, *op. cit.*, n. 1695a et les références citées). Le pacte d'emption – à savoir le droit d'emption volontaire constitué par contrat – doit contenir tous les éléments

nécessaires pour que, par la suite, la seule déclaration unilatérale de levée de l'option soit suffisante pour qu'existe un contrat de vente parfait. Ces éléments essentiels sont, outre la volonté de constituer un droit d'emption, la désignation du promettant et de l'acheteur, la désignation de l'objet du droit, l'indication du prix de vente et la fixation de la durée du droit (STEINAUER, op cit., n. 1698 et 1700), à moins que les parties n'y aient attaché aucune importance (cf. ATF 97 II 53 consid. 3). S'agissant de l'indication du prix de vente, il suffit que celui-ci soit déterminable : le prix doit pouvoir, s'il n'est pas exprimé en chiffres, être déterminé par la mention de critères de fixation du prix ("Namhaftung der Bemessungskriterien"), de telle sorte que le prix puisse être objectivement déterminé, sans qu'un nouvel accord des parties soit nécessaire sur ce point (arrêt du Tribunal fédéral 4A_24/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.1). 3.4.2 En principe, le droit d'emption est transmissible aux héritiers de l'acheteur, mais n'est pas cessible (art. 216b al. 1 CO). Toutefois, la cessibilité du droit peut être prévue dans le pacte d'emption (l'art. 216b al. 1 init. CO : "Sauf convention contraire [...]"). Cette convention contraire interviendra dans la règle entre le promettant et le titulaire du droit. En d'autres termes, la cession d'un droit d'acquisition conditionnel suppose non seulement l'accord du cédant et du cessionnaire, mais également celui du débiteur cédé; ce consentement est en principe donné par avance dans la convention instituant la cessibilité du droit (FOEX, CR CO I, 2ème éd. 2012, n. 5 ad art. 216b CO). Si la cession du droit d'emption est permise par le pacte, elle doit revêtir la même forme que celle fixée pour la constitution du droit (art. 216b al. 2 CO), soit la forme authentique pour un immeuble. La cession (ultérieure) du droit d'emption a lieu par un contrat en la forme authentique entre l'acheteur, soit le bénéficiaire du droit d'emption, et le cessionnaire (STEINAUER, op. cit., n. 1715a et les références citées); il s'agit de permettre au cessionnaire de justifier de sa qualité, mais également de s'assurer que son attention aura expressément été attirée sur la portée de la cession, plus particulièrement sur le fait qu'il se substitue non seulement dans les droits, mais également dans les obligations du cédant (ATF 111 II 143, SJ 1986 I 30). Si le droit cédé est annoté au registre foncier, le cessionnaire profite des effets de l'annotation; il est possible de faire modifier en conséquence les indications au registre foncier (STEINAUER, op cit., n. 1715 ss).

- 28/42 -

C/17094/2015 3.4.3 Lorsque l'acheteur a déclaré exercer son droit au propriétaire de l'immeuble, la condition à laquelle la vente était subordonnée est avenue. La vente conditionnelle que constitue le pacte d'emption, devenue parfaite à la suite de l'exercice du droit par son titulaire, produit alors ses effets : l'acheteur a droit au transfert de la propriété de la chose et le vendeur au paiement du prix. Le titulaire qui a exercé valablement son droit d'emption et qui s'est, par cet acte formateur, porté unilatéralement acheteur de l'immeuble se trouve dans une situation identique à celle où il serait placé dans le cas de la conclusion d'un contrat de vente pur et simple (arrêt du Tribunal fédéral 5A_651/2010 du 17 janvier 2011 consid. 5.1.1). Il ne devient toutefois pas propriétaire de l'immeuble ipso facto, puisqu'il faut encore que le promettant requière l'inscription au registre foncier du transfert de propriété (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1). L'acheteur exerce son droit par simple manifestation unilatérale de volonté sujette à réception. La déclaration d'exercice du droit d'emption est un acte formateur, qui doit être claire et univoque, et ne peut comporter ni conditions, ni réserves. Elle n'est, en soi, soumise à aucune forme. A l'exception de la stipulation d'un terme à partir duquel le droit peut être exercé ou d'une condition suspensive, l'acheteur peut exercer son droit à n'importe quel moment pendant la durée de validité du

droit – soit dix ans au plus (art. 216a CO) (STEINAUER, op. cit., n. 1709 ss).

E. 3.5

L'interprétation d'un acte authentique de (promesse de) vente immobilière doit être faite conformément à l'art. 18 CO (ATF 127 III 248 consid. 3c). Selon cette disposition, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens, non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêts du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités; 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1). Il découle de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est par conséquent prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties

- 29/42 -

C/17094/2015 ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et les références citées; 131 III 606 consid. 4.2). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (arrêts du Tribunal fédéral 4A_508/2016 précité consid. 6.2 et les références; 4A_98/2016 précité consid. 5.1). Il appartient à la partie qui affirme que le texte adopté ne reflète pas la volonté réelle et commune des parties d'en apporter la preuve (art. 8 CC; ACJC/154/2010 du 12 février 2010 consid. 4.4.2 et la référence citée).

E. 3.6

Dans un premier moyen, les appelants reprochent au premier juge d'avoir statué *ultra petita*. Ils font valoir que le Tribunal, bien que saisi d'une action formatrice (art. 87 CPC) tendant à l'attribution de la propriété fondée sur l'art. 665 al. 1 CC, a prononcé un jugement condamnatore (art. 84 CPC) fondé sur l'inexécution contractuelle (art. 97 CO) de la promesse de vente du 18 juin 2012. En outre, l'intimée avait omis de conclure formellement à l'attribution du droit de propriété sur les parcelles litigieuses. Or, compte tenu du caractère purement déclaratif de l'inscription effectuée sur la base d'un jugement (art. 665 al. 2 CC), un ordre donné au Registre foncier ne pouvait pas être constitutif du transfert de la

propriété.

E. 3.6.1

Dans sa demande du 15 octobre 2015, l'intimée a conclu, principalement, à ce que le Tribunal ordonne au Registre foncier de lui transférer la propriété des parcelles n. 1 _____ et 2 _____ et de lui donner acte de ce qu'elle s'engageait à payer le solde du prix de vente (soit la somme de 2'583'184 fr.) une fois cette inscription effectuée. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le Tribunal ordonne aux appelants de procéder à la signature de l'acte de vente définitive des parcelles concernées, sous la menace des peines de droit. Contrairement à ce que plaident les appelants, cette conclusion subsidiaire est une conclusion condamnatoire ayant pour fondement l'inexécution par ceux-ci de leurs obligations découlant de la

- 30/42 -

C/17094/2015 promesse de vente du 18 juin 2012. Il ressort par ailleurs sans équivoque de sa demande que l'intimée a assigné les appelants devant le Tribunal en vue d'obtenir l'attribution du droit de propriété sur les parcelles n. 1 _____ et 2 _____, respectivement le transfert en sa faveur de la propriété de ces parcelles, aux conditions prévues par les actes notariés des 18 juin 2012 et 3 mars 2015. S'il faut concéder aux appelants que les conclusions de l'intimée, pourtant assistée d'un avocat, ont été libellées de façon imprécise, l'on comprend cependant clairement que l'intéressée entend obtenir la propriété des immeubles concernés, de même que l'inscription correspondante au Registre foncier, que ce soit sur la base d'une action formatrice (art. 665 al. 1 CC) ou sur la base d'une action condamnatoire (art. 97 CO), ces deux voies de droit étant susceptibles d'aboutir au résultat souhaité. Comme relevé ci-avant (consid. 3.2.2), il y a peu de différence entre ces deux actions, le juge saisi d'une action condamnatoire étant tenu, conformément à l'art. 334 al. 2 CPC, de donner d'office les instructions nécessaires au Conservateur du Registre foncier en vue d'inscrire le transfert de propriété intervenu. Dans la mesure où une incertitude demeure en lien avec le paiement du prix de vente (on ignore si les 2'583'184 fr. versés par l'intimée en août 2015 sont encore consignés auprès du notaire), c'est la voie de l'action condamnatoire qui s'impose in casu, à l'instar de la solution retenue par le Tribunal – lequel a subordonné l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier à la condition que l'intimée se soit préalablement acquittée du prix de vente.

E. 3.6.2

Il suit de là qu'en condamnant les appelants à transférer la propriété des parcelles à l'intimée, aux conditions stipulées dans les actes notariés des 18 juin 2012 et 3 mars 2015, et en ordonnant au Conservateur du Registre foncier d'inscrire l'intimée en qualité de propriétaire de ces parcelles, une fois le prix de vente dûment soldé, le premier juge a procédé à une interprétation objective des conclusions prises par l'intimée, à la lumière de sa motivation, sans contrevenir à l'art. 58 CPC. Le grief des appelants, infondé, sera par conséquent rejeté.

E. 3.7

Les appelants soutiennent que l'acte de cession du 3 mars 2015, en tant qu'il met l'intimée au bénéfice de la promesse de vente avec droit d'emption conclue le 18 juin 2012, doit être qualifié de transfert de contrat. Conformément au principe de relativité des contrats, un tel transfert ne leur était pas opposable, puisqu'ils n'étaient pas parties à l'acte de cession du 3

mars 2015 et qu'ils n'avaient pas consenti au transfert de la promesse de vente à l'intimée. A cela s'ajoutait que seule la cession du droit d'emption était stipulée dans l'acte notarié du 18 juin 2012 – à l'exclusion de la cession de la promesse de vente. Aussi, l'intimée ne disposait pas d'un titre d'acquisition valable lui permettant d'exiger le transfert de la propriété des parcelles n. 1_____ et 2_____.

- 31/42 -

C/17094/2015

E. 3.7.1

Cette argumentation ne saurait être suivie. Les appelants perdent en effet de vue que la promesse de vente – concrétisée par l'acte notarié du 18 juin 2012 – offrait à G_____ et aux consorts K_____/L_____ la possibilité de se substituer un ou des "nommables" et que les promettant-acquéreurs ont fait usage de cette faculté, en désignant l'intimée à ce titre, par acte notarié du 3 mars 2015. Il s'ensuit que l'intimée, qui a accepté sa désignation, a remplacé les promettant-acquéreurs dans les droits et obligations de ces derniers envers les appelants résultant de la promesse de vente signée le 18 juin 2012. Conformément à la jurisprudence (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C_356/2001 précité consid. 3b et 4d), les appelants, en leur qualité de promettant-vendeurs, ne peuvent pas refuser de reconnaître le nommable désigné par les promettant-acquéreurs et à même d'honorer les engagements pris par ceux-ci (à cet égard, il sera relevé que l'intimée s'est dûment acquittée du solde du prix de vente à l'été 2015, en mains de Me E_____, ce qui ressort de l'acte de carence du 7 août 2015) : en signant une promesse de vente en faveur des promettant-acquéreurs ou de leurs nommables, les appelants ont renoncé, par avance, à se prévaloir de motifs personnels pour s'opposer à un tel transfert. A noter qu'il leur était loisible, à ce moment-là, de formuler des réserves en stipulant, par exemple, que le nommable ne pourrait pas être telle ou telle personne. Faute d'avoir émis semblable réserve, les appelants sont désormais forclos pour s'opposer à la substitution de G_____ et des consorts K_____/L_____ par l'intimée. De même, s'ils ne voulaient pas que celle-ci soit désignée comme nommable, par exemple au motif qu'ils avaient consenti un prix de faveur à G_____ et ses deux associés, les appelants devaient soit renoncer à signer un acte réservant aux promettant-acquéreurs la possibilité de se substituer d'autres personnes, soit faire préciser dans l'acte que l'intimée ne pourrait pas être désignée comme nommable – ce qu'ils n'ont précisément pas fait.

E. 3.7.2

Il est par ailleurs constant que la promesse de vente du 18 juin 2012 et l'acte de cession du 3 mars 2015, qui contient la désignation du nommable, ont été passés en la forme authentique. Ces actes portent en outre sur tous les éléments essentiels du contrat, conformément aux principes rappelés supra (consid. 3.3.2 et 3.4.1). Ainsi, l'acte notarié du 18 juin 2012 comporte la désignation des immeubles promis à la vente, le nom des promettant-vendeurs et des promettant-acquéreurs, y compris la faculté offerte à ces derniers de se substituer un nommable, le prix de vente promis en échange des immeubles, ainsi que les modalités de paiement convenues. Dès lors qu'elle contient déjà tous les éléments essentiels d'un contrat de vente, cette promesse – bilatérale – de vente, est assimilable à ce contrat, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. consid. 3.3.1 supra). En signant l'acte de cession du 3 mars 2015, l'intimée s'est par ailleurs valablement

- 32/42 -

C/17094/2015 substituée aux promettant-acquéreurs. Par conséquent, l'intimée dispose, sur cette base déjà, d'un titre d'acquisition valable. Le pacte d'emption, stipulé dans l'acte notarié du 18 juin 2012, contient quant à lui la désignation des promettants et des empteurs, la faculté offerte à ces derniers de céder le droit d'emption à un tiers, aux mêmes conditions que celles prévues par la promesse de vente, ainsi que l'indication du prix de vente et la durée du droit d'emption. Contrairement à ce que plaident les appelants, la cession du droit d'emption à l'intimée leur est opposable, quand bien même ils ne sont pas parties à l'acte de cession conclu entre les empteurs et la cessionnaire : il convient en effet de retenir qu'ils ont donné leur consentement à une telle cession, par anticipation, en signant le pacte d'emption stipulant la cessibilité du droit. C'est également à tort que les appelants soutiennent que l'acte notarié du 3 mars 2015 serait nul au motif que "la forme authentique ne couvre pas le prix d'exercice du droit d'emption (fr. 3'100'000.-), soit un élément essentiel du contrat". Au contraire, ce prix est aisément déterminable à la lecture des actes signés les 18 juin 2012 et

E. 3.7.3

C'est également à juste titre que le Tribunal a retenu que l'intimée avait valablement exercé son droit d'emption par courrier de Me E_____ du 16 juin 2015 : dans ce courrier, qui renvoie à la promesse de vente du 18 juin 2012 et à l'acte de cession du 3 mars 2015, l'intimée a en effet communiqué aux appelants, de façon claire et univoque, son intention de se porter acquéreuse des parcelles aux conditions stipulées dans l'acte notarié du 18 juin 2012. Si le droit d'emption n'est pas expressément mentionné dans la lettre du notaire, la volonté de l'intimée d'exercer l'ensemble des droits résultant de l'acte précité, sans réserves ni conditions, aux fins de devenir la propriétaire des parcelles, n'en reste pas moins clairement reconnaissable. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les allégués 4 et 5 de la demande étaient à cet égard suffisamment précis. A la lecture du courrier précité, il est en outre évident que le notaire l'a rédigé au nom et pour

- 33/42 -

C/17094/2015 le compte de l'intimée; les pouvoirs de représentation du notaire découlent du reste de l'acte de cession du 3 mars 2015 et du constat de carence du 7 août 2015. A titre superfétatoire, on notera que le dépôt de la demande du 15 octobre 2015 est, en soi, suffisant pour retenir que l'intimée a valablement signifié aux appelants sa volonté d'exercer le droit d'emption qui lui a été cédé en mars 2015.

E. 3.7.4

Au vu des considérations qui précèdent, les actes notariés des 18 juin 2012 et 3 mars 2015 constituent un titre d'acquisition valable, sur lequel l'intimée peut se fonder pour exiger le transfert de la propriété des parcelles en sa faveur. Reste à examiner si le refus des appelants de requérir l'inscription de l'intimée au Registre foncier était justifié. 3.8.1 A cet égard, les appelants se prévalent de la demeure de l'intimée, dont ils soutiennent qu'elle n'a ni payé le prix de vente des immeubles, ni offert de le payer. Ils s'estiment dès lors fondés à invoquer l'exception "non adimpleti contractus" de l'art. 82 CO. En l'occurrence, les parties à la promesse de vente du 18 juin 2012 (étant rappelé que l'intimée s'est valablement substituée à G_____ et aux consorts K_____/L_____ en qualité de promettant-acquéreuse) étaient convenues de finaliser, devant notaire, un contrat de vente définitive des parcelles, lequel devait être signé par les appelants dans les 30 jours suivant la réquisition des promettant-acquéreurs. Il était également stipulé que le versement du solde du prix de vente – soit la somme de 2'723'184 fr., dont à déduire les acomptes de 140'000 fr. versés aux appelants à

une date ultérieure – devait intervenir lors de la signature de l'acte de vente définitive, ledit solde demeurant consigné en la comptabilité du notaire jusqu'à l'inscription de l'acte au Registre foncier. Il s'ensuit que l'intimée devait s'acquitter du prix convenu au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente définitive. Or, celle-ci n'a pas pu intervenir du fait que les appelants ont refusé de se rendre chez le notaire pour finaliser la vente. Par ailleurs, l'intimée a démontré avoir versé le solde du prix de vente – à hauteur de 2'583'184 fr. – en mains du notaire à l'été 2015, en prévision de la signature de la vente définitive, ce qui ressort expressément du procès-verbal de carence du 7 août 2015. Les appelants sont dès lors malvenus de reprocher à l'intimée de ne pas avoir honoré son obligation de paiement. Au surplus, le Tribunal ayant subordonné l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier au paiement du solde du prix de vente (pour pallier l'éventualité que le montant de 2'583'184 fr. ne soit plus consigné en mains de Me E_____), c'est en vain que les appelants évoquent l'insolvabilité supposée – et non démontrée – de l'intimée pour refuser de procéder à l'inscription requise.

- 34/42 -

C/17094/2015 Par conséquent, la prétendue demeure de l'intimée de respecter ses propres obligations n'est pas établie. 3.8.2 Les appelants se prévalent ensuite de la nullité de la promesse de vente signée le 18 juin 2012, au motif que celle-ci ne reflèterait pas leur volonté réelle : ainsi, leur intention était de procéder à une vente globale de leur patrimoine immobilier et non à des ventes séparées des différentes parcelles; la promesse de vendre DB_____ à G_____ et aux consorts K_____/L_____ était donc indissociable de la vente de DA_____, vu l'accord global conclu entre les parties intéressées. Selon eux, "la réelle et commune intention des parties a[avait] porté sur une mise en valeur de l'ensemble villageois DA_____ ainsi qu'une garantie de frais de développement par un droit réel sur les immeubles de DB_____". A cet égard, le témoin G_____ a exposé que la promesse de vente de DB_____ s'inscrivait dans un contexte particulier, dans la mesure où celle-ci était la conséquence de l'activité conséquente déployée (en amont) par les trois associés pour valoriser le site de DA_____, projet dans lequel ils avaient en outre investi d'importantes sommes d'argent. G_____ a ajouté qu'il n'avait jamais été intéressé à acquérir DA_____ pour son propre compte; par ailleurs, il n'avait pas pu mener le projet de commercialisation de DA_____ jusqu'à son terme, les appelants ayant subitement mis fin à son mandat. Contrairement à ce que semblent soutenir les appelants, ce témoignage ne permet pas de retenir que la vente de DB_____ aurait été subordonnée d'une quelconque façon à la vente de DA_____. La thèse des appelants sur ce point n'est étayée par aucun élément au dossier. En tout état, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que si cet aspect revêtait un caractère essentiel à leurs yeux, les appelants – qui ne sont pas novices dans le domaine de l'immobilier pour avoir géré personnellement leur parc immobilier pendant de nombreuses années – n'auraient pas manqué de faire préciser dans l'acte notarié que la promesse de vente de DB_____ était conditionnée à la vente préalable, voire subséquente, de DA_____. Cette appréciation s'impose d'autant plus que les appelants étaient conseillés à l'époque par leur avocat de famille, Me Z_____, comme ils l'ont admis en audience et comme l'a confirmé le témoin K_____. Les appelants n'étaient certes pas assistés de leur avocat le 18 juin 2012, lors de la séance de signature chez le notaire. Ils étaient néanmoins libres de le consulter (cas échéant après avoir reporté la signature de l'acte à une date ultérieure) s'ils nourrissaient des doutes quant à la portée de leurs engagements tels que prévus dans la promesse de vente. En l'occurrence, les appelants se sont engagés

"irrévocablement" à vendre les parcelles n. 1_____ et 2_____ à G_____, K_____ et L_____, "pour eux et/ou leurs nommables", au prix de 3'100'000 fr. Un droit d'emption cessible et distinct a par ailleurs été concédé aux promettant-acquéreurs, à exercer aux

- 35/42 -

C/17094/2015 mêmes clauses et conditions que la promesse de vente, pour une durée expirant le 18 juin 2022. A l'instar du Tribunal, la Cour retiendra qu'il n'y a pas lieu de s'écarter du texte clair de l'acte notarié du 18 juin 2012, aucune raison sérieuse ne donnant à penser que celui-ci ne reflèterait pas fidèlement la volonté réelle et concordante des parties (cf. également infra consid. 4.3.1 à 4.4.3). 3.8.3 Il découle de ce qui précède que le refus des appelants de requérir l'inscription utile au Registre foncier est injustifié, comme l'a retenu le premier juge – sous réserve d'éventuels vices du consentement propres à affecter la validité de la promesse de vente conclue en juin 2012, question qui sera examinée ci-après.

E. 4

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'ils étaient capables de discernement lors de la séance de signature qui s'est tenue devant notaire le 18 juin 2012. A cet égard, ils font grief au premier juge d'avoir violé leur droit à la preuve en refusant d'ordonner l'expertise psychiatrique requise. Ils soutiennent également que l'acte concerné est nul car illicite, au motif qu'il est le résultat d'une escroquerie et d'une usure, au sens des art. 146 et 157 CP.

4.1.1 L'acte juridique accompli par une personne incapable de discernement est nul (art. 18 CC; ATF 117 II 18 consid. 7a). Le discernement est défini à l'art. 16 CC comme la faculté d'agir raisonnablement. Il comporte deux éléments, un élément intellectuel, la capacité d'apprécier le sens, l'opportunité et les effets d'un acte déterminé, et un élément volontaire ou caractériel, la faculté d'agir en fonction de cette compréhension raisonnable, selon sa libre volonté, en étant capable de résister normalement à une influence extérieure, sans adopter de manière acritique le point de vue imposé par un tiers (WERRO/SCHMIDLIN, CR CC, 2010, n. 19.20 ad art. 16 CC; ATF 124 III 5 consid. 1a; 117 II 231 consid. 2a et les références citées). La capacité de discernement est relative : elle ne doit pas être appréciée dans l'abstrait, mais concrètement, par rapport à un acte déterminé, en fonction de sa nature et de son importance, les facultés requises devant exister au moment de l'acte (principe de la relativité du discernement; ATF 134 II 235 consid. 4.3.2; 118 Ia 236 consid. 2b; 117 II 231 consid. 2a et les références citées). Pour juger de la capacité de discernement, il ne faut cependant pas se demander si les dispositions prises sont sages, justifiées au vu des circonstances, ou simplement équitables; une disposition absurde peut tout au plus être tenue pour un indice d'un défaut de discernement (ATF 124 III 5 consid. 4c/cc; 117 II 231 consid. 2a).

Une personne n'est privée de discernement au sens de la loi que si sa faculté d'agir raisonnablement est altérée, en partie du moins, par l'une des causes énumérées à l'art. 16 CC, dont la maladie mentale et la faiblesse d'esprit, à savoir des états anormaux suffisamment graves pour avoir effectivement altéré la faculté d'agir

- 36/42 -

C/17094/2015 raisonnablement dans le cas particulier et le secteur d'activité considérés. Par maladie mentale, il faut entendre des troubles psychiques durables et caractérisés qui ont sur le comportement extérieur de la personne atteinte des conséquences évidentes,

qualitativement et profondément déconcertantes pour un profane averti (ATF 117 II 231 consid. 2a in fine et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 4A_194/2009 consid. 5.1.1, in RSPC 2009 p. 368; 5A_501/2013 du 13 janvier 2014 consid. 6.1.2).

4.1.2 Comme elle est généralement donnée chez les adultes, la capacité de discernement est présumée : il incombe à celui qui prétend qu'elle fait défaut de le prouver (ATF 118 Ia 236 consid. 2b). Cette preuve n'est toutefois soumise à aucune prescription particulière; un très haut degré de vraisemblance excluant tout doute sérieux suffit (ATF 117 II 231 consid. 2b; 108 V 121 consid. 4; 98 Ia 324 consid. 3).

En revanche, lorsqu'une personne est atteinte de maladie mentale ou de faiblesse d'esprit, l'incapacité de discernement est présumée, car cette personne doit généralement être considérée, d'après l'expérience générale de la vie, comme étant selon une vraisemblance prépondérante, dépourvue, en principe, de discernement. C'est alors à celui qui se prévaut, par exemple, de la validité d'un testament d'établir que la personne concernée a accompli l'acte litigieux dans un moment de lucidité; la contre-preuve que celle-ci a agi dans un intervalle lucide étant difficile à rapporter, la jurisprudence facilite la preuve : il suffit de prouver que la personne concernée, malgré une incapacité générale de discernement au vu de son état de santé, était au moment déterminant capable de discernement avec une vraisemblance prépondérante (ATF 124 III 5 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_501/2013 du 13 janvier 2014 consid. 6.1.2). L'incapacité de discernement n'est présumée que dans le cas où l'intéressé se trouvait, au moment déterminant, dans un état durable de dégradation des facultés de l'esprit liée à la maladie ou l'âge, comme il est notoire chez les personnes souffrant de démence sénile. A l'inverse, elle n'est pas présumée et doit être établie, selon la vraisemblance prépondérante, lorsque l'intéressé, dans un âge avancé, est impotent, atteint dans sa santé physique et temporairement confus ou souffre uniquement d'absences à la suite d'une attaque cérébrale ou encore est confronté à des trous de mémoire liés à l'âge (arrêt du Tribunal fédéral 5A_436/2011 du 12 avril 2012 consid. 5.2.2 et les références citées).

E. 4.2

Selon l'art. 21 al. 1 CO, en cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre, la partie lésée peut, dans le délai d'un an (cf. art. 31 CO), déclarer qu'elle résilie le contrat et répéter ce qu'elle a payé, si la lésion a été déterminée par l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience.

- 37/42 -

C/17094/2015

La disproportion entre les prestations promises doit sauter aux yeux, violer ouvertement le standard de la loyauté contractuelle et être le résultat d'une exploitation usuraire (SCHMIDLIN, in CR CO I, 2ème éd. 2012, n. 1 et 5 ad art. 21 CO). En matière de transaction, elle ne saurait résider dans le fait qu'une partie aurait pu exiger davantage ou autre chose si elle avait connu la situation juridique objective, semblable risque étant accepté par les parties dès le moment où elles commencent à transiger. Il faut par conséquent se placer au moment de la conclusion de l'accord pour déterminer si, au vu de l'appréciation subjective des parties, les concessions faites par l'une d'entre elles ne sont pas disproportionnées par rapport à celles qu'a faites l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4C_254/2004 du 3 novembre 2004 consid. 3.3.1). On est en présence d'une gêne, au sens de l'art. 21 al. 1 CO, lorsqu'une partie se trouve, au moment de la conclusion du contrat, dans

un état de grande détresse – généralement, mais pas nécessairement, économique – qui lui fait considérer la conclusion du contrat désavantageux pour elle comme un moindre mal par rapport au préjudice dont elle est menacée (arrêt du Tribunal fédéral 4C_254/2004 précité consid. 3.3.1; ATF 123 III 292 consid. 5).

E. 4.3

Les appelants font valoir qu'ils seraient privés de leur capacité de discernement depuis plusieurs années, les troubles constatés par les experts psychiatres mis en œuvre par le TPAE en 2015 et 2016 n'étant pas dus à un accident ou à un événement traumatique, mais à une maladie mentale – laquelle n'avait "pas surgi du jour au lendemain". Le fait qu'ils souffriraient de problèmes psychiques remontant à plusieurs années résultait en outre de divers courriers (et courriels) datés d'août 2006, octobre et novembre 2013, lesquels mettaient en exergue le comportement erratique et imprévisible des appelants et, en particulier, de A_____. Ces éléments étaient encore étayés par les témoignages de G_____ et de K_____ : ceux-ci avaient en effet déclaré que A_____ avait dépensé les acomptes versés pour s'acheter une voiture de luxe et s'offrir un voyage aux Maldives; selon les appelants, cela dénotait la tendance du précité à utiliser son argent de façon impulsive et déraisonnable. Les troubles mentaux des appelants avaient pris une telle ampleur que la situation avait finalement été signalée au TPAE en mars 2014.

E. 4.3.1

S'il est vrai que les diagnostics posés par les Dr T_____, U_____ et V_____ – dont l'audition n'a pas été requise par les appelants – n'ont pas pour origine un accident ou un événement propre à entraîner l'apparition soudaine de troubles psychiques, il n'en reste pas moins que les expertises psychiatriques menées en 2015 et 2016 ne suffisent pas à retenir que les appelants étaient, au printemps 2012 déjà, affectés dans leur capacité de discernement. A l'instar du Tribunal, la Cour relèvera que le premier signalement adressé au TPAE l'a été près de deux ans après la signature de la promesse de vente, tandis que les courriers produits – dont l'un remonte au mois d'août 2006, date à laquelle les

- 38/42 -

C/17094/2015 appelants n'avaient pas encore acquis les parcelles n. 1_____ et 2_____ – ne permettent pas de retenir que les intéressés présentaient, au mois de juin 2012, un état anormal suffisamment grave pour avoir effectivement altéré leur faculté d'agir raisonnablement à cette époque-là; au reste, le fait que A_____ se soit trouvé en état d'ébriété à certaines occasions ponctuelles, à l'automne 2013 notamment, peut expliquer le comportement inapproprié auquel ces courriers font allusion. Les témoignages de G_____ et de K_____ ne suffisent pas non plus à changer cette appréciation. Dans la mesure où la capacité de discernement doit être appréciée de façon concrète, par rapport à un acte déterminé, c'est à bon droit que le Tribunal a refusé d'ordonner une expertise psychiatrique en vue d'établir l'état de santé des appelants à la date du 18 juin 2012. En effet, l'on voit mal comment, plusieurs années après les faits, un expert pourrait, si ce n'est de façon théorique – et donc abstraite –, répondre à la question de savoir si les appelants disposaient des facultés nécessaires pour agir raisonnablement à cette date précise. En tout état, il découle des témoignages recueillis que les appelants ont accompli l'acte litigieux – à savoir la signature de la promesse de vente devant notaire le 18 juin 2012 – en disposant de la capacité de discernement utile. Il ressort en effet des déclarations claires et concordantes de G_____, K_____, L_____, E_____ et P_____ que les appelants, déjà connus des notaires

précités, se sont comportés de façon usuelle et raisonnable ce jour-là et qu'ils ont librement signé l'acte, tout en comprenant le sens, la nature et les effets de la promesse de vente ainsi conclue. G_____ et K_____ ont souligné à juste titre que les appelants étaient rôdés aux affaires immobilières pour avoir déjà, par le passé, acheté, loué, rénové et vendu des biens immobiliers, ce qui ressort également des déclarations de A_____. De son côté, le notaire ayant instrumenté la promesse de vente, Me E_____, a affirmé qu'il vérifiait toujours que les parties avaient saisi la portée des engagements pris et qu'il revoyait le contenu de l'accord avec elles, en l'explicitant point par point avec des "termes un peu moins juridiques"; en l'occurrence, l'intéressé, exerçant comme notaire depuis 35 ans, n'avait décelé aucun indice d'une incapacité potentielle des appelants, auquel cas il aurait refusé d'instrumenter l'acte et signalé le cas aux autorités compétentes. Au surplus, à l'exception de B_____, aucune des personnes présentes le 18 juin 2012 n'a confirmé la survenance du malaise allégué par A_____, tout au plus celle d'une réaction due à la chaleur et/ou à l'émotion liée à la situation; les affirmations des appelants à ce sujet sont d'autant moins convaincantes que s'il avait réellement présenté les symptômes décrits, A_____ aurait été conduit à l'hôpital ou auprès d'un médecin, en dépit d'un éventuel refus de sa part.

Enfin, comme l'a retenu le premier juge, la thèse des appelants, selon laquelle ceux-ci auraient signé l'acte du 18 juin 2012 sans avoir eu connaissance

- 39/42 -

C/17094/2015 du prix de vente de 3'100'000 fr., n'est guère crédible. A_____ a d'ailleurs admis en audience qu'il avait pour "défaut" une "excellente mémoire", tandis que B_____ s'est spontanément souvenu de la présence de P_____ lors de la séance de signature du 18 juin 2012 – alors que l'intéressé a lui-même indiqué ne pas se rappeler s'il était présent ou non à cette occasion.

E. 4.3.2

Il suit de là que la décision du Tribunal, qui a considéré que les appelants étaient – au moment déterminant – capables de discernement avec une vraisemblance prépondérante, en dépit des mesures de curatelle prononcées par le TPAE en 2015 et 2016, n'est pas critiquable.

E. 4.4

Dans un dernier moyen, les appelants soutiennent que la promesse de vente est frappée de nullité dès lors qu'elle consacre une lésion, prohibée par l'art. 21 CO. Selon eux, la lésion résiderait dans la disproportion évidente et manifeste entre le prix de vente fixé dans la promesse de vente, soit 3'100'000 fr., et la valeur réelle de DB_____ qu'ils estiment à environ 6'000'000 fr. Sur ce point, ils reprochent au premier juge d'avoir violé leur droit à la preuve en refusant d'ordonner un complément d'expertise et/ou une seconde expertise immobilière.

E. 4.4.1

Il ressort de l'expertise réalisée par AC_____ que la valeur vénale des parcelles n. 1_____ et 2_____ était de 3'250'000 fr. en juin 2012, respectivement de 3'570'000 fr. en 2017.

Dans ses calculs, l'expert a tenu compte du rendement locatif des immeubles, de la typologie particulière des appartements, de leur état de vétusté (au vu notamment des travaux réalisés après le 18 juin 2012), ainsi que de leur éloignement du centre-ville. S'il a déclaré devant le Tribunal que sa mission avait été difficile à mener vu le manque de

collaboration de la régie AD_____, AC_____ a néanmoins confirmé que ses conclusions étaient suffisamment étayées et fiables, de sorte qu'un complément d'expertise ne se justifiait pas. En outre, il n'y a pas lieu d'ordonner une contre-expertise au seul motif que les appelants ne sont pas satisfaits des conclusions auxquelles l'expert judiciaire est parvenu. A cet égard, il importe peu que ces conclusions ne rejoignent pas exactement celles des experts privés mandatés par les appelants, voire celles de "potentiels acheteurs", étant souligné que les expertises privées sont considérées comme de simples allégations des parties (ATF 141 III 433 consid. 2.6, SJ 2016 I 162). Au demeurant, les appelants ne formulent aucune critique motivée quant aux critères dont AC_____ a tenu compte pour estimer la valeur des parcelles n. 1_____ et 2_____ (état locatif, taux de capitalisation, taux de vétusté, etc.). L'expertise du 18 octobre 2017 étant circonstanciée, exhaustive et cohérente, c'est à bon droit que le Tribunal a refusé d'ordonner la contre-expertise et le complément d'expertise requis par les appelants.

- 40/42 -

C/17094/2015 Comme l'a relevé le premier juge, cette expertise permet de retenir que le prix de 3'100'000 fr. figurant dans la promesse de vente a été fixé en tenant compte de la valeur de rendement de DB_____, ainsi que des spécificités inhérentes aux immeubles concernés, ce qui ressort également des explications fournies par le témoin G_____. Une éventuelle concession des appelants quant au prix de vente, si tant est qu'elle existe, s'explique de surcroît par l'activité déployée par G_____ et les consorts K_____/L_____ afin de revaloriser DA_____, ainsi que par les fonds que ceux-ci ont accepté d'investir dans ce projet. Eu égard à ce qui précède, l'existence d'une disproportion évidente et manifeste entre le prix de vente convenu et la valeur réelle des parcelles litigieuses doit être niée.

E. 4.4.2

Il ne résulte pas non plus de la procédure que G_____ et les consorts K_____/L_____ auraient profité de la gêne, de la légèreté ou de l'inexpérience des appelants de façon à s'approprier indûment leur patrimoine. A cet égard, les liens de confiance évoqués par les appelants ne suffisent pas à établir que ceux-ci se seraient trouvés, au printemps 2012, dans une situation de grande détresse susceptible d'être exploitée par les trois associés, d'autant que les appelants sont actifs dans le domaine immobilier depuis les années 1980 et qu'ils étaient conseillés si besoin par leur avocat de famille. En outre, il ressort des témoignages de G_____ et K_____ que ceux-ci ont proposé aux appelants de renoncer à acheter DB_____, au profit d'un acquéreur prêt à leur offrir un meilleur prix, à condition de se voir rembourser les acomptes versés et les fonds investis. Or, les appelants n'ont pas donné suite à cette proposition.

E. 4.4.3

Aussi, c'est à tort que les appelants soutiennent avoir été victimes d'une escroquerie, respectivement d'une usure, entraînant l'illicéité de la promesse de vente signée en juin 2012 et, partant, sa nullité. Ils n'ont du reste pas déposé plainte pénale de ce chef à l'encontre de G_____ et/ou des consorts K_____/L_____, pas plus qu'ils n'ont agi devant les juridictions civiles en vue d'invalider l'acte notarié du 18 juin 2012.

E. 5

L'ensemble des griefs soulevés par les appelants se révélant infondés, le jugement attaqué sera confirmé.

E. 6

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 51'000 fr., ce qui inclut l'émolument de de décision sur demande de restitution (art. 5, 17 et 35 RTFMC), et mis à la charge des parties à raison de 50'500 fr. pour les appelants, qui succombent sur le fond (art. 106 al. 1 CPC), et à raison de 500 fr. pour l'intimée, qui a succombé sur demande de restitution.

La part de ces frais incombant aux appelants, qui plaident au bénéfice de l'assistance judiciaire, seront provisoirement laissés à la charge de l'Etat de

- 41/42 -

C/17094/2015 Genève, qui pourra en réclamer le remboursement ultérieur aux conditions de l'art. 123 CPC.

L'intimée sera condamnée à verser le montant de 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Il ne sera pas alloué de dépens d'appel à l'intimée, sa réponse du 29 mars 2019 ayant été déclarée irrecevable. * * * * *

- 42/42 -

C/17094/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 janvier 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/17506/2018 rendu le 8 novembre 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17094/2015-2. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 51'000 fr. et les met à hauteur de 50'500 fr. à la charge de A_____ et B_____, solidairement entre eux, et à concurrence de 500 fr. à la charge de C_____ SA. Dit que la part de ces frais incombant à A_____ et B_____ est laissée à la charge de l'Etat de Genève, sous réserve d'une décision de l'assistance judiciaire. Condamne C_____ SA à verser le montant de 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Sylvie DROIN et Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

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