



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/11168/2019

ACJC/1561/2025

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 4 NOVEMBRE 2025**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par la 10ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 novembre 2023, représenté par Me Nicolas JEANDIN, avocat, Fontanet & Associés, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3,

et

**1) MASSE EN FAILLITE DE LA SUCCESSION REPUDIÉE DE FEU MONSIEUR B**\_\_\_\_\_, p.a. Office des faillites, case postale, route de Chêne 54, 1211 Genève 6, intimée,

**2) Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [VD], autre intimé, représenté par Me D\_\_\_\_\_, avocat.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 novembre 2025

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/12969/2023 du 8 novembre 2023, notifié aux parties le surlendemain, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a, notamment et s'agissant des points litigieux en appel, constaté la nullité de l'acte de donation immobilière du 23 mai 2017 intervenu entre feu E\_\_\_\_\_ et feu B\_\_\_\_\_ concernant la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ sise sur la commune de F\_\_\_\_\_ [GE] (chiffre 4 du dispositif), et de l'acte de vente immobilière intervenu le 8 août 2017 entre feu E\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ concernant les parcelles n°s 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ sises sur la commune de F\_\_\_\_\_ (ch. 5), constaté que C\_\_\_\_\_ était le seul propriétaire des parcelles n°s 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ sises sur la commune de F\_\_\_\_\_ (ch. 6), ordonné au Conservateur du registre foncier de procéder aux modifications idoines (ch. 7), arrêté les frais judiciaires à 58'880 fr. (ch. 8), compensés à concurrence de 58'850 fr. avec les avances de frais fournies par les parties (ch. 9), mis intégralement, conjointement et solidairement entre eux, à la charge de A\_\_\_\_\_ et de la Masse en faillite de la succession répudiée de feu B\_\_\_\_\_ (ch. 10), condamné en conséquence, conjointement et solidairement entre eux, A\_\_\_\_\_ ainsi que la Masse en faillite de la succession répudiée de feu B\_\_\_\_\_, à payer à C\_\_\_\_\_ 58'850 fr. au titre de remboursement de frais judiciaires (ch. 11), condamné en outre, conjointement et solidairement entre eux, A\_\_\_\_\_ ainsi que la Masse en faillite de la succession répudiée de feu B\_\_\_\_\_, à payer à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire le montant de 30 fr. correspondant au solde des frais judiciaires non couverts par les avances (ch. 12), ainsi qu'à verser à C\_\_\_\_\_ le montant de 40'000 fr. au titre de dépens (ch. 13) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 14).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 11 décembre 2023 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre les chiffres 5 à 14 du dispositif de ce jugement, ainsi que contre l'ordonnance de preuve OTPI/1160/2020 (cf. *C.s infra*), concluant au déboutement de C\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions. Subsidièrement, il a conclu au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il entende G\_\_\_\_\_, puis statue à nouveau. Plus subsidièrement, il a conclu à ce que la Cour condamne C\_\_\_\_\_ à lui restituer 400'000 fr., tout en subordonnant la modification du Registre foncier à la condition préalable de ce versement, le tout sous suite de frais judiciaires et dépens.
- b.** Par pli du 29 janvier 2024, l'Office des faillites a informé la Cour que la succession de feu B\_\_\_\_\_, répudiée, était liquidée selon les règles de la faillite et que, faute d'actifs, le dossier serait bientôt clôturé.
- c.** C\_\_\_\_\_ a conclu à ce que la Cour dise que la masse en faillite de la succession de B\_\_\_\_\_ n'était pas partie à la procédure, puis déboute A\_\_\_\_\_ de ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

---

Il a produit une pièce nouvelle.

**d.** A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont successivement répliqué et dupliqué et persisté dans leurs conclusions initiales.

A\_\_\_\_\_ s'est opposé à la conclusion de C\_\_\_\_\_ tendant à écarter la succession de B\_\_\_\_\_ de la procédure.

**e.** Par pli du 15 juillet 2024, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** E\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1931, est décédé le \_\_\_\_\_ 2023.

Originaire de F\_\_\_\_\_, il y a vécu la majeure partie de son existence, avant d'intégrer l'EMS H\_\_\_\_\_ à I\_\_\_\_\_ [GE] le 9 mars 2018 jusqu'à la fin de sa vie.

**b.** C\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1954, est son neveu et seul héritier légal.

**c.** B\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1933, est décédé le \_\_\_\_\_ 2022.

Son fils, J\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1955, son seul héritier légal, a répudié la succession.

B\_\_\_\_\_ connaissait E\_\_\_\_\_ et lui rendait régulièrement visite. Il l'assistait au quotidien et s'occupait de l'accompagner à ses rendez-vous médicaux.

Lors de ses visites, B\_\_\_\_\_ amenait du vin et en buvait beaucoup avec E\_\_\_\_\_, au point qu'il arrivait régulièrement à celui-ci d'être en état d'ébriété.

**d.** A\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1946, notaire, vit depuis de nombreuses années à F\_\_\_\_\_. Il connaissait E\_\_\_\_\_ depuis longtemps.

**e.** Le 29 août 2015, E\_\_\_\_\_ a signé une procuration en faveur de B\_\_\_\_\_ pour que celui-ci effectue certaines démarches administratives et ses paiements.

**f.** Le 14 février 2018, E\_\_\_\_\_ a signé par-devant le notaire A\_\_\_\_\_, en faveur de B\_\_\_\_\_, une procuration générale afin de régir, gérer et administrer tous ses biens et affaires.

**g.a** E\_\_\_\_\_ était propriétaire de plusieurs parcelles sises à F\_\_\_\_\_.

Il a fait donation de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ le 23 mai 2017. Sur cette parcelle est érigée la maison où était domicilié E\_\_\_\_\_ avant son entrée en EMS. La donation prévoyait que B\_\_\_\_\_ serait nu-propriétaire, E\_\_\_\_\_ conservant un usufruit.

---

Me A \_\_\_\_\_ a instrumenté l'acte de donation. L'acte prévoyait que le donateur supporterait tous les frais, émoluments et honoraires. La valeur vénale brute mentionnée dans l'acte était de 800'000 fr. L'acte a été signé au domicile de E \_\_\_\_\_.

**g.b** Le Service de l'enregistrement de l'Administration fiscale cantonale a fixé l'émolument relatif à cette donation à 430'088 fr. 40.

**h.** Le 8 août 2017, E \_\_\_\_\_ a vendu à A \_\_\_\_\_ les parcelles n<sup>os</sup> 2 \_\_\_\_\_ et 3 \_\_\_\_\_ sises sur la commune de F \_\_\_\_\_ pour un prix de 400'000 fr. Ce montant permettait au vendeur de s'acquitter de l'émolument lié à la donation faite à B \_\_\_\_\_.

L'acte de vente a été instrumenté par le notaire G \_\_\_\_\_. Il a été signé dans les locaux de l'Unité \_\_\_\_\_ de l'institution de maintien, d'aide et de soins à domicile (IMAD) où séjournait à l'époque E \_\_\_\_\_.

A \_\_\_\_\_ n'a pas versé le montant dû pour la vente à E \_\_\_\_\_; il a payé les frais relatifs à la donation susmentionnée.

**i.** Selon une expertise réalisée le 28 mai 2018 par K \_\_\_\_\_, architecte, la valeur de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ de la Commune de F \_\_\_\_\_ était de 900'000 fr., cette estimation étant faite sous réserve de la radiation du droit d'usufruit.

Une expertise de mise en valeur des parcelles n<sup>os</sup> 2 \_\_\_\_\_ et 3 \_\_\_\_\_ a estimé le terrain à 1'000'000 fr.

**j.** Sur l'une des parcelles sises à F \_\_\_\_\_ dont était propriétaire E \_\_\_\_\_, sont situés des locaux utilisés comme atelier par L \_\_\_\_\_, dont le père était un ami de longue date de E \_\_\_\_\_. L \_\_\_\_\_ s'acquittait des charges courantes et s'occupait de l'entretien des locaux.

**k.a** Le directeur de l'EMS H \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_, a signalé la situation de E \_\_\_\_\_ au Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (ci-après : TPAE) le 22 juin 2018, faisant part du fait que les visites de B \_\_\_\_\_ étaient source d'inquiétudes, car les précités consommaient du vin ensemble et B \_\_\_\_\_ faisait signer des documents à E \_\_\_\_\_, au sujet desquels il refusait ensuite de manière agressive de donner des informations au personnel de l'établissement. Me D \_\_\_\_\_ a été désigné curateur d'office de E \_\_\_\_\_ le 26 juin 2018 (DTAE/3925/2018).

**k.b** Le 4 juillet 2018, statuant sur mesures superprovisionnelles, le TPAE a institué une curatelle de représentation et de gestion provisoire en faveur de E \_\_\_\_\_, l'a privé de l'accès à toute relation bancaire, en son nom ou dont il était l'ayant-droit économique, et révoqué toute procuration établie au bénéfice de

---

tiers; il a limité l'exercice des droits civils de E\_\_\_\_\_ en matière contractuelle et désigné Me D\_\_\_\_\_ aux fonctions de curateur provisoire (DTAE/4197/2018).

**k.c** Le TP AE, par décision du 1<sup>er</sup> avril 2019 (DTAE/1896/2019), a constaté que E\_\_\_\_\_ présentait une incapacité de discernement étendue résultant d'une atteinte cognitive liée probablement à l'âge, constitutive d'un trouble psychique, qu'il ne parvenait plus à gérer ses affaires administratives et financières et qu'il avait perdu son autonomie pour les autres activités de la vie quotidienne.

En outre, le TP AE a retenu que la protection du patrimoine de l'intéressé vis-à-vis de son entourage justifiait de limiter l'exercice de ses droits civils en matière contractuelle, pour éviter que des tiers n'abusent de son incapacité de discernement, et de le priver de la faculté de disposer de ses comptes et dépôts bancaires ainsi que de tous ses autres biens meubles et immeubles, pour empêcher qu'il n'effectue à nouveau d'importantes libéralités sous l'influence de tiers.

Me D\_\_\_\_\_ a été confirmé dans ses fonctions de curateur.

**k.d** Dans le cadre de la procédure par-devant le TP AE, B\_\_\_\_\_ a renoncé à représenter E\_\_\_\_\_ comme le prévoyait la procuration générale du 14 février 2018.

**l.** Les faits suivants relatifs à l'état de santé, principalement mentale, de E\_\_\_\_\_ peuvent être retenus :

**l.a** Selon le dossier médical et la déposition du Dr N\_\_\_\_\_, neurologue, qui a été entendu comme témoin par le Tribunal, E\_\_\_\_\_ l'avait consulté une première fois en 2013 concernant des suites opératoires du tunnel carpien. B\_\_\_\_\_ était aussi son patient depuis 2003.

**l.b** Le 24 août 2015, E\_\_\_\_\_ a circulé à contre-sens sur l'autoroute A40 en France : il s'était arrêté sur la voie rapide à la suite d'une panne d'essence et il avait un comportement incompatible avec la conduite de véhicules à moteurs. Ses réponses aux questions des gendarmes étaient incohérentes.

Il a été soumis à une évaluation médicale par l'Office cantonal des véhicules et a été déclaré totalement inapte à la conduite de tous types de véhicules. Son permis lui a été retiré pour une durée indéterminée.

**l.c** C\_\_\_\_\_, entendu comme témoin par le Tribunal, a exposé qu'il rendait visite à son oncle trois à quatre fois par année lorsqu'il vivait dans sa maison, puis environ une fois par mois lorsque celui-ci était entré à l'EMS.

Son oncle avait commencé à perdre la mémoire en 2014. Il avait découvert que celui-ci faisait des «erreurs» (par exemple, donner sa maison à B\_\_\_\_\_, ce qu'il avait appris en consultant la Feuille d'avis officielle). Comme il avait toujours été

entendu entre eux qu'il serait l'héritier de ses biens, il avait demandé à son oncle ce qu'il en était : celui-ci avait affirmé que ce n'était pas vrai, qu'il n'avait jamais donné sa maison; il avait l'air étonné et était fâché.

Lorsque son oncle avait eu son accident de voiture en 2015, il était totalement perdu et ne se rendait pas compte qu'il avait eu un accident qui avait détruit sa voiture.

Le témoin avait constaté une dégradation de l'état de santé de son oncle, qui perdait la mémoire d'événements très récents, mais la conservait pour des événements anciens. Il n'avait jamais constaté de problèmes liés à la consommation d'alcool, même alcoolisé E\_\_\_\_\_ savait ce qu'il faisait. Toutefois, il était possible que son état de santé ait eu pour conséquence qu'il ne supportât plus bien l'alcool.

**l.d** O\_\_\_\_\_, entendue en qualité de témoin par le Tribunal, a déclaré connaître E\_\_\_\_\_ depuis 1995 et lui louer une maison lui appartenant à côté de celle qu'il occupait. Elle prenait soin de son ménage. Lorsqu'il n'était plus assez bien, elle s'était occupée de lui donner sa douche et lui préparer ses repas du soir.

Elle a constaté une dégradation de son état de santé au fil des années, à partir de 2015 ou 2016. Elle considérait qu'il ne savait pas ce qu'il faisait s'agissant de la gestion de son patrimoine et n'était plus capable de l'administrer notamment car il buvait beaucoup. Par exemple, il y avait eu une réunion en présence de l'IMAD, avec B\_\_\_\_\_, le neveu de E\_\_\_\_\_ et ce dernier, lors de laquelle E\_\_\_\_\_ avait accusé en sa présence B\_\_\_\_\_ d'avoir profité de lui et contesté lui avoir donné sa maison. B\_\_\_\_\_ avait expliqué que la maison était désormais à lui, ce qu'avait nié E\_\_\_\_\_. Le médecin avait alors dit que celui-ci devait cesser de signer des papiers. La semaine suivante, le médecin avait été remplacé. E\_\_\_\_\_ ne se souvenait globalement plus de ce qu'il avait fait la veille.

**l.e** P\_\_\_\_\_, époux de O\_\_\_\_\_, entendu comme témoin par le Tribunal, a confirmé que l'état de E\_\_\_\_\_ s'était dégradé au fil du temps, depuis environ 2016 ou 2017.

**l.f** Q\_\_\_\_\_, fils de O\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_, a été entendu en qualité de témoin par le Tribunal. Il a globalement confirmé les dires de ses parents.

**l.g** Le 4 septembre 2018, L\_\_\_\_\_, par la voix de son avocat Me R\_\_\_\_\_, a attiré l'attention de Me D\_\_\_\_\_ sur le fait que dès 2016, mais en tout cas 2017, l'état de santé de E\_\_\_\_\_ avait commencé à se détériorer, celui-ci n'étant plus à même de prendre des décisions importantes, notamment en rapport avec son patrimoine immobilier. L\_\_\_\_\_ s'était ainsi adressé à Me A\_\_\_\_\_ en mai 2017 au sujet d'une éventuelle cession de biens immobiliers, exposant que E\_\_\_\_\_ *«subissait des pressions importantes de personnes peu scrupuleuses afin d'obtenir certains*

*avantages dont précisément une cession de biens immobiliers*». Il lui avait alors indiqué que E\_\_\_\_\_ ne semblait plus disposer d'une pleine capacité de discernement.

L\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin par le Tribunal, a déclaré connaître E\_\_\_\_\_ depuis son enfance, car celui-ci était un ami de ses parents. Il avait habité jusqu'à l'âge de neuf ans dans la maison propriété de E\_\_\_\_\_. Ensuite, il avait continué à le voir régulièrement.

Il utilisait un atelier de menuiserie situé à l'étage d'une grange adjacente à la maison qu'occupait E\_\_\_\_\_.

Il avait constaté la dégradation de son état de santé avant son entrée à l'EMS. On pouvait lui faire signer n'importe quel document en raison de cet état, notamment dû aux quantités d'alcool consommées.

En 2015 ou 2016, il avait discuté avec lui car il était intéressé à lui acheter la grange. E\_\_\_\_\_ lui avait répondu qu'il verrait cela avec son neveu, soit son seul héritier, car il n'entendait rien céder de son vivant.

**l.h** Une deuxième consultation de E\_\_\_\_\_ chez le Dr N\_\_\_\_\_ le 26 janvier 2016 montre une aggravation des troubles de la mémoire (incapacité à donner le nom de ses médicaments) et un langage réduit. Il était devenu beaucoup plus dépendant de son ami [B\_\_\_\_\_]. Il présentait des signes de détérioration liés à l'âge, à ses facteurs de risques et peut-être à la prise d'alcool.

**l.i** Le Dr S\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin par le Tribunal, a été le médecin traitant de E\_\_\_\_\_ entre le 23 février 2016 et le 10 octobre 2017. E\_\_\_\_\_ présentait différents troubles cognitifs d'origine mixte, soit d'origine vasculaire (dégénérescence vasculaire) et des troubles de type Alzheimer, qui allaient en progressant et avaient conduit à une perte d'autonomie dans la gestion de ses affaires. Lors des consultations, il était toujours accompagné de son ami B\_\_\_\_\_. Il était entièrement dépendant pour tous les actes de la vie quotidienne.

Il avait effectué un test de MMS (*Mini Mental State*) [outil d'évaluation cognitive qui permet de dépister la maladie d'Alzheimer et d'autres troubles cognitifs], dont le résultat démontrait un déficit important.

Le 14 juin 2016, il avait émis une attestation certifiant que son patient possédait tout le discernement nécessaire pour se prononcer sur ses dispositions testamentaires et les signer, E\_\_\_\_\_ ayant évoqué de manière répétée avec lui sa volonté de donner sa maison à B\_\_\_\_\_, en signe de reconnaissance à son ami qui était très présent pour lui. L'attestation avait été émise précisément dans ce contexte.

**I.j** Entre le 22 avril et le 2 mai 2017, E\_\_\_\_\_ a été hospitalisé aux HUG en raison d'une chute avec traumatisme crânien et perte de connaissance. Un diagnostic secondaire de troubles cognitifs avec un score MMS de 14/30, effectué le 25 avril 2017, était posé, soit une atteinte importante à ses capacités cognitives.

Selon le rapport, E\_\_\_\_\_ présentait des troubles mnésiques évidents, confirmés par son entourage. Au vu du contexte d'hémorragies sous-arachnoïdienne, il était proposé de refaire le test MMS à distance de l'épisode aigu et éventuellement de compléter les investigations par un bilan neuropsychologique.

**I.k** A cette époque, le témoin P\_\_\_\_\_ a vu B\_\_\_\_\_ faire signer des documents à E\_\_\_\_\_ lorsqu'il était hospitalisé. Il avait appelé l'infirmière car il considérait qu'il n'était pas apte à les signer. Celle-ci avait expliqué à B\_\_\_\_\_ qu'il ne pouvait pas les lui faire signer, mais le prénommé avait insisté, disant qu'il s'agissait de documents sans importance pour une banque, et il l'avait fait signer.

**I.l** Selon le Dr. S\_\_\_\_\_, la santé de E\_\_\_\_\_ s'était ensuite dégradée. Les documents visés par l'attestation qu'il avait rédigée en juin 2016 n'étaient pas signés, lorsque le 22 mai 2017, B\_\_\_\_\_ lui avait demandé de fournir une nouvelle attestation. Il avait donc précisé dans celle-ci que E\_\_\_\_\_ possédait le discernement nécessaire pour signer les dispositions testamentaires établies en juin 2016, se référant ainsi au certificat établi précédemment.

En mai 2017, il n'aurait pas rédigé une attestation similaire à celle de juin 2016 en raison de la dégradation rapide de l'état de santé de son patient. Il commençait en effet à avoir des doutes sur la capacité de discernement de ce dernier.

Il a cessé de s'occuper de E\_\_\_\_\_ car il avait évoqué avec lui un placement en maison de retraite et la mise en place d'une curatelle, ce qui avait amené le précité à changer de médecin.

**I.m** La troisième consultation du Dr N\_\_\_\_\_ avait eu lieu le 25 juillet 2017.

Dans sa note de consultation établie le 26 juillet 2017, il est indiqué que E\_\_\_\_\_ était orienté dans le temps et dans l'espace et qu'il présentait des troubles de la mémoire en rapport avec son âge. Le discours était réduit mais cohérent et la réponse aux ordres était rapide et adéquate.

Le Dr N\_\_\_\_\_ concluait que le patient faisait preuve d'une capacité de discernement conservée.

Au pied de la note, il est mentionné que copie de celle-ci est remise à A\_\_\_\_\_ pour information.

Lors de son audition par le Tribunal, le Dr N\_\_\_\_\_ a déclaré que B\_\_\_\_\_ avait requis un avis neurologique, car il n'était pas satisfait de l'appréciation effectuée

---

des facultés psychiques de son ami. Le témoin avait procédé à un examen neurologique complet. E\_\_\_\_\_ s'était soumis normalement aux tests et s'exprimait sans peine. Il avait examiné E\_\_\_\_\_ le 25 juillet 2017 pendant une heure. Le patient était capable de discernement «*par rapport à l'aide que lui apportait son ami*», il lui était très reconnaissant car il se rendait compte qu'il n'était pas capable de s'occuper seul du paiement de ses factures, de ses rendez-vous et de ses courses et qu'il était dépendant de lui pour ses déplacements car il s'était fait retirer son permis.

B\_\_\_\_\_ craignait qu'on lui retire la procuration lui permettant de gérer les affaires de son ami, raison pour laquelle il lui avait demandé d'établir ce certificat.

Lors de cette consultation, il n'avait jamais été question d'une vente immobilière ni de ce que le certificat qu'il devait établir était nécessaire dans le cadre d'une vente. Le seul point évoqué qui lui avait paru délicat était le fait que E\_\_\_\_\_ avait autorisé B\_\_\_\_\_ à se servir de ses cartes de crédit. Le contexte de la consultation concernait l'assistance procurée par son ami et non une vente immobilière. Il avait effectué le test MMS mais avait dû l'interrompre car E\_\_\_\_\_ bloquait sur certaines questions et en tournait certaines en dérision. Il avait ensuite discuté avec E\_\_\_\_\_ pour mesurer son degré de connaissance de son état et ses facultés. Comme E\_\_\_\_\_ avait conscience d'avoir des troubles de la mémoire, il considérait que son discernement était préservé. Il n'avait toutefois pas de connaissance approfondie de l'ensemble de la situation et de ses éventuelles pathologies. Il avait observé pendant l'examen qu'il était passablement désinhibé, qu'il passait de la plaisanterie à l'attaque selon la question posée, en éludant certaines en répondant que ça ne l'intéressait pas. Il avait donc pensé à la présence d'un syndrome frontal, soit une forme de démence provenant d'une atteinte du cortex frontal.

Il était surtout préoccupé par ses problèmes de mémoire et n'avait pas connaissance d'autres éléments qui auraient pu affecter sa capacité de discernement.

Il ne s'expliquait pas pourquoi il avait transmis en copie ce certificat à Me A\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ avait expliqué que E\_\_\_\_\_ se rendait dans une polyclinique et qu'il n'avait donc pas à proprement parler de médecin traitant.

**l.n** Le 9 juillet 2019, le Dr T\_\_\_\_\_ a envoyé un courrier au curateur de E\_\_\_\_\_ dans lequel il écrivait avoir suivi E\_\_\_\_\_ en consultation entre le 9 octobre et le 20 novembre 2017. Lors de son hospitalisation en mars 2018, un test MMS avait été réalisé avec un score de 8/20. Les divers rapports médicaux en sa possession montraient un score MMS «*sévèrement abaissé*» de 14/20 en avril 2017. Il n'avait jamais été en mesure de réaliser le test de l'horloge, qui consiste à demander au patient de dessiner une horloge avec les subdivisions des heures et d'ensuite y placer les aiguilles.

Il attestait du fait que pendant la période de suivi, E\_\_\_\_\_ n'était pas en possession du discernement nécessaire à la conclusion d'actes écrits et qu'il ne l'était certainement déjà plus dans les mois précédents.

Le Dr T\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin par le Tribunal, a déclaré avoir été consulté par E\_\_\_\_\_ la première fois le 9 octobre 2017. En décembre 2017, il avait organisé son hospitalisation. Il avait ensuite transmis son dossier au médecin-répondant de l'EMS H\_\_\_\_\_, intégré à la suite de son hospitalisation, et ne l'avait plus revu.

Le test MMS pratiqué par lui-même le 20 novembre 2017 avait donné un score de 15/30 ce qui dénotait que le patient était sévèrement atteint dans ses capacités cognitives. En mars 2018, à l'hôpital, il avait donné un score de 8/30, ce qui révélait des capacités intellectuelles très faibles. Les capacités intellectuelles étaient considérées comme abaissées à partir d'un score de 24/30. Avec un score de 14/30, le patient est incapable de savoir où il se trouve et quel jour on vit.

Le test de l'horloge n'avait pas du tout pu être réalisé par E\_\_\_\_\_. Il arrivait à peine à tenir son crayon et s'était retrouvé très vite agacé de ce qu'il lui demandait de faire.

L'état de démence constaté par lui-même à l'automne 2017 démontrait qu'il n'était plus capable de discernement, état qui remontait probablement à plusieurs années. Son analyse se basait sur un AVC subi par E\_\_\_\_\_ en 2013 et un accident de circulation à la suite duquel son permis lui avait été retiré, l'amenant à penser qu'il souffrait depuis plusieurs années d'une encéphalopathie vasculaire [trouble neurologique dû à des atteintes au cerveau causé par des problèmes vasculaires] qui avait engendré une baisse de ses capacités avec un état démentiel avéré, au moins depuis 2016. Il était possible qu'il ait eu encore ses capacités en 2014, dès lors qu'il était capable de conduire.

Le praticien le mieux à même d'établir le diagnostic de démence était un neuropsychologue.

E\_\_\_\_\_ venait toujours aux consultations accompagné de B\_\_\_\_\_, qui était interprète bienveillant mais *«tenait le crachoir»*, et d'une dame prénommée O\_\_\_\_\_. Cette dernière lui avait confié que B\_\_\_\_\_ le faisait boire. Il avait lui-même eu plusieurs fois l'impression qu'il était sous l'emprise de l'alcool. Une consommation importante d'alcool n'était pas favorable au fait de garder les idées claires, d'autant plus chez une personne atteinte de démence.

Un faisceau d'indices permettait de poser le diagnostic de démence, soit le contexte clinique, les habitudes du patient, notamment l'alcoolisme, ses antécédents médicaux, tel l'AVC et ses séquelles, les tests MMS et de l'horloge. Il n'avait pas dénoncé le cas à l'autorité de protection pour maintenir le lien

thérapeutique, même si l'état du patient et le fait qu'il était toujours accompagné de trois personnes auraient pu le justifier.

**l.o** E\_\_\_\_\_ a été à nouveau hospitalisé du 18 décembre 2017 au 9 mars 2018, avant d'intégrer l'EMS H\_\_\_\_\_.

Il ressortait de cette hospitalisation, survenue en raison d'une fracture du genou et de gonalgies droites, qu'il oubliait régulièrement les consignes données par le personnel soignant d'éviter de s'appuyer sur sa jambe droite. Un test de MMS avait été effectué avec un score de 8/30 et le test de l'horloge n'avait pas pu être réalisé, dénotant une démence avancée. Lors de la consultation neuropsychologique, E\_\_\_\_\_ s'était montré peu collaborant, refusant d'effectuer les tests pour lesquels il se retrouvait confronté à des difficultés et il minimisait ses troubles. Des difficultés sévères pour toutes les dimensions cognitives évaluées, à savoir l'orientation spatio-temporelle, la mémoire épisodique verbale et non verbale, le langage, le calcul simple, les aptitudes visuo-constructives, les gnosies visuelles et les fonctions exécutives étaient relevées.

**l.p** Le 12 avril 2018, le Dr U\_\_\_\_\_, médecin-répondant de l'EMS H\_\_\_\_\_, a attesté de la capacité de discernement de E\_\_\_\_\_ pour la signature d'actes notariés, sans plus d'indication.

Les 7 et 21 juin 2018, il a émis deux nouveaux certificats, plus étayés et rectifiant le certificat du 12 avril précédent : la capacité de discernement pour la gestion de ses affaires et la surveillance d'un mandataire était inexistante. Il se basait sur une imagerie cérébrale, un test de MMS fortement perturbé, un examen biologique et clinique, en particulier neurologique et la relecture préalable de l'ensemble des documents médicaux, confirmant une atteinte cognitive sévère au moins depuis avril 2017.

Le Dr U\_\_\_\_\_, interrogé en qualité de témoin par le Tribunal, a déclaré avoir été contacté par le notaire A\_\_\_\_\_, quelques semaines après l'entrée en EMS de E\_\_\_\_\_ dans le but d'évaluer sa capacité de discernement dans le cadre d'un projet de vente immobilière. Il connaissait peu le patient. Il lui avait posé la question de savoir s'il avait bien l'intention d'effectuer cette vente. Il avait répondu par l'affirmative sur un mode défensif. Il n'était pas allé plus loin et avait établi une attestation. Par la suite, il avait reçu son dossier médical et l'avait vu évoluer, ce qui lui avait permis de se rendre compte que sa première appréciation avait été imparfaite et trop rapide. Il avait donc conclu à un discernement altéré et a modifié son appréciation tout en continuant les investigations. Son certificat du 21 juin 2018 était le plus étayé et le plus exact.

Au vu des éléments du dossier et notamment son hospitalisation avant son entrée en EMS, il faisait remonter le début de cette incapacité en tout cas à avril 2017

---

comme cela figurait dans son certificat précité, lequel se basait sur le score de MMS de 14/30 réalisé à cette époque par les HUG.

Il a précisé que E\_\_\_\_\_ recevait régulièrement la visite d'un ami, lequel était titulaire d'une procuration. Il s'agissait probablement de B\_\_\_\_\_. Il amenait de l'alcool, ce qui était contraire au règlement de l'institution. Il était assez intrusif, posait beaucoup de questions au personnel. Il avait lui-même été interpellé de manière assez désagréable. Le personnel lui avait rapporté son inquiétude au sujet des documents qui circulaient entre B\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_.

**l.q** O\_\_\_\_\_ a confirmé qu'au printemps 2017, E\_\_\_\_\_ n'était plus bien du tout. Ses problèmes de mobilité et ses problèmes psychiques s'étaient aggravés en raison de l'alcool qu'il buvait tous les jours avec B\_\_\_\_\_. Elle avait remarqué qu'il était souvent très alcoolisé, n'étant plus capable de faire quoi que ce soit dans son état, notamment se laver.

**l.r** Lors de sa déposition, le Dr N\_\_\_\_\_ a déclaré que le 19 mars 2018 B\_\_\_\_\_ lui avait demandé de confirmer la capacité de discernement de E\_\_\_\_\_, ce qui n'avait pas été possible en raison de son entrée en maison de retraite. Il ne pouvait pas faire une telle attestation sans le voir et conseillait de faire appel au médecin répondant de la maison de retraite.

Il a déclaré avoir établi un certificat médical ce jour-là attestant de la capacité de discernement de son patient à la demande de B\_\_\_\_\_. En mars 2018, celui-ci s'était rendu à son cabinet sans rendez-vous, très angoissé, au point que le Dr N\_\_\_\_\_ craignait pour sa santé. Il lui avait donc rédigé un petit certificat sur une feuille d'ordonnance pour l'apaiser en lui expliquant que ce document ne valait qu'à la condition qu'il puisse examiner E\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ était satisfait et avait dit en partant qu'il aurait été prêt à se jeter du haut d'un pont s'il n'avait pas obtenu ce certificat.

**l.s** La Dre V\_\_\_\_\_, médecin répondante à l'EMS H\_\_\_\_\_ et spécialiste en psychiatrie gériatrique, a procédé à une évaluation neuropsychologique. Elle a conclu à l'incapacité de discernement de E\_\_\_\_\_ en raison d'une atteinte importante préfrontale avec comportement moriatique, par certificat médical du 3 juillet 2018.

Entendue par le Tribunal en qualité de témoin, elle a déclaré avoir rencontré E\_\_\_\_\_ à son entrée à l'EMS, puis à la demande du directeur qui s'était inquiété de sa capacité à signer des documents.

Elle lui avait posé diverses questions pour tester sa mémoire, son langage, ses capacités à raisonner, à calculer. Dès les deux premières phrases, elle avait constaté une altération de ses facultés cognitives.

---

Elle connaissait son problème d'alcoolisme mais n'avait pas encore pris connaissance de son dossier médical lorsqu'elle avait effectué ce test. Lorsqu'elle l'avait ensuite examiné, son contenu lui avait permis de confirmer son diagnostic. Le Dr U\_\_\_\_\_ avait ensuite procédé à des investigations complémentaires.

Lorsqu'elle avait procédé à son examen, elle avait considéré que son état de santé était le résultat d'une évolution progressive. Son alcoolisme n'avait pas arrangé la situation.

En effet, le passé alcoolique et l'état dans lequel il était lorsqu'elle l'avait examiné lui faisait estimer qu'il devait avoir de longue date un problème de type *delirium tremens*, soit un délire hallucinatoire qui se produisait chez les personnes consommant depuis longtemps de grandes quantités d'alcool, ou une encéphalopathie alcoolique, qui était l'étape suivante d'un *delirium tremens* non traité.

Elle avait aussi constaté une importante surdité, d'origine neurologique, qui pouvait être liée à la sénilité ou à un AVC.

Le personnel lui avait rapporté des problèmes avec l'un des amis de E\_\_\_\_\_ qui venait souvent le voir, lui faisait boire de l'alcool alors qu'ils s'efforçaient, au sein de l'EMS, de limiter sa consommation dans son propre intérêt, que cet ami avait dit au personnel qu'il prenait les décisions pour E\_\_\_\_\_ car il était détenteur d'une procuration, que personne n'avait à contester ses pouvoirs et qu'il lui faisait signer toute sorte de documents.

**l.t** Par courrier du 17 juillet 2018 adressé au curateur de E\_\_\_\_\_, le Dr N\_\_\_\_\_ a écrit qu'il était peu opportun qu'une nouvelle personne soit désignée pour gérer les affaires de E\_\_\_\_\_ étant donné que la prise en charge par B\_\_\_\_\_ pour ses déplacements à ses consultations médicales et pour sa comptabilité avait toujours bien fonctionné. Il suggérait la mise en place d'une investigation neuro-psychologique complète en vue d'établir la capacité de discernement de E\_\_\_\_\_ car selon lui, un certificat émis par un non spécialiste ne pouvait être considéré comme suffisant.

Il a déclaré en audience qu'il avait écrit le courrier du 17 juillet 2018 à la demande de B\_\_\_\_\_, ce dernier le harcelant pour qu'il reçoive E\_\_\_\_\_. Il faisait référence au certificat du 19 mars 2018 émis par lui-même dans son courrier du 17 juillet 2018. Il recommandait une investigation neuro-psychologique complète car il venait d'apprendre que E\_\_\_\_\_ avait été hospitalisé et était sous curatelle. Il invalidait le certificat du 19 mars 2018 étant donné qu'il n'avait finalement jamais revu E\_\_\_\_\_.

**l.u** Le 30 juillet 2019, C\_\_\_\_\_ a signé une attestation précisant qu'il n'avait jamais eu à se plaindre de B\_\_\_\_\_, qui s'occupait des affaires de son oncle depuis plusieurs années.

C\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait signé l'attestation du 30 juillet 2019 à la demande de B\_\_\_\_\_, qui désirait une preuve qu'il s'occupait bien des affaires de son oncle. Il était persuadé que B\_\_\_\_\_ essayait d'amadouer son oncle, de se faire passer pour le meilleur ami du monde, rappelant tous les services qu'il lui rendait, mais il n'avait aucune preuve et avait donc signé le document. Cette attestation concernait uniquement les services rendus par B\_\_\_\_\_ à son oncle.

Il avait remarqué des troubles de la mémoire mais n'avait pas d'élément lui permettant de prendre conscience de son incapacité de discernement avant la donation de la maison.

**l.v** M\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin par le Tribunal, a déclaré que B\_\_\_\_\_ s'était présenté à la réception de l'EMS muni de la procuration générale quelques jours après l'arrivée de E\_\_\_\_\_, expliquant qu'il voulait voir tous les courriers et le contenu du dossier de E\_\_\_\_\_. Chaque fois qu'il venait, il avait une mallette et du vin. Le personnel s'était inquiété de la consommation d'alcool de E\_\_\_\_\_, contre-indiquée en raison de ses pathologies, et des documents qu'il signait. B\_\_\_\_\_ avait répondu de manière désagréable, considérant que ce qu'ils faisaient et le contenu des documents ne regardaient pas le personnel, qui était éconduit, lorsqu'il s'approchait.

Le personnel s'était inquiété car E\_\_\_\_\_ n'avait plus la capacité de lire et de comprendre le contenu des documents qui lui étaient remis. Il considérait toutes les personnes qui venaient le visiter comme ses amis et disait toujours oui à tout, ce qui était source d'inquiétude pour le personnel.

Le témoin avait trouvé l'attitude de B\_\_\_\_\_ disproportionnée, notamment lorsque celui-ci avait dit au personnel qu'il considérait avoir tout pouvoir de décision concernant E\_\_\_\_\_ en raison de la procuration et que personne ne pouvait le contester. Son attitude était très « *repoussante* ».

Le témoin avait demandé au personnel de surveiller attentivement B\_\_\_\_\_. En raison de cette pression, ce dernier venait plutôt le week-end lorsqu'il y avait moins de personnel.

B\_\_\_\_\_ avait dit au personnel de refuser la visite de O\_\_\_\_\_ et de son mari, car ils ne respectaient pas son régime diabétique. Le personnel n'avait pas accédé à cette demande.

**m.a** Par requête de conciliation déposée au greffe du Tribunal le 8 mai 2019 à l'encontre de A\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation, respectivement au constat de la nullité ou de l'invalidation de la vente immobilière portant sur les parcelles n<sup>os</sup> 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_.

---

**m.b** Par requête du même jour déposée à l'encontre de B\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation, respectivement au constat de la nullité ou à l'invalidation de la donation immobilière portant sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_.

**m.c** E\_\_\_\_\_ a accompagné ses requêtes de conclusions à titre superprovisionnel et provisionnel.

**n.** Par ordonnances sur mesures superprovisionnelles du 9 mai 2019, maintenues sur mesures provisionnelles, le Tribunal a ordonné au Conservateur du registre foncier de procéder à l'inscription provisoire, à l'encontre de A\_\_\_\_\_ et en faveur de E\_\_\_\_\_, d'une restriction au droit d'aliéner concernant les parcelles n°s 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_, ainsi qu'à l'encontre de B\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_. Le sort des frais a été réservé.

**o.** A la suite de l'échec des conciliations, des autorisations de procéder ont été délivrées le 2 juillet 2019.

**p.a** Par acte déposé au Tribunal le 31 juillet 2019, E\_\_\_\_\_, agissant contre A\_\_\_\_\_, a conclu à l'annulation, respectivement au constat de la nullité ou de l'invalidation de la vente immobilière portant sur les parcelles n°s 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_ pour cause d'incapacité de discernement, subsidiairement pour cause d'erreur, de dol ou de lésion, au constat qu'il était demeuré propriétaire des parcelles n°s 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du registre foncier de procéder aux modifications nécessaires afin qu'il soit inscrit comme propriétaire.

**p.b** Par acte déposé le même jour, E\_\_\_\_\_, agissant contre B\_\_\_\_\_, a conclu à l'annulation, respectivement au constat de la nullité ou de l'invalidation de la donation immobilière portant sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_ pour cause d'incapacité de discernement, subsidiairement pour cause d'erreur, de dol ou de lésion, au constat qu'il était demeuré propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ et à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du registre foncier de procéder aux modifications nécessaires afin qu'il soit inscrit comme propriétaire.

**q.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la demande.

Dans sa réponse, A\_\_\_\_\_ a allégué que le certificat médical du Dr. N\_\_\_\_\_ du 26 juillet 2017 avait été transmis au notaire G\_\_\_\_\_ (allégué 44), que « indépendamment du certificat médical qui lui était présenté et au gré d'une appréciation personnelle de la situation, ce notaire a[vait], lui aussi, acquis la conviction que M. E\_\_\_\_\_ avait la capacité de discernement nécessaire pour passer l'acte du 8 août 2017 (allégué 45), et qu'il était « évident qu'en cas de doute et compte tenu de la responsabilité d'agent public qui [était] la sienne (cf.

notamment l'art. 14 LNot), ce notaire aurait refusé de passer l'acte de vente » (allégué 46).

A\_\_\_\_\_ a offert de prouver les trois allégués précités par l'audition du notaire G\_\_\_\_\_.

Dans sa réplique, E\_\_\_\_\_, en relation avec les allégués 44 à 46 de la réponse, a contesté sa capacité de discernement et admis que le notaire n'avait « malheureusement pas procédé à toutes les investigations nécessaires pour s'assurer de la capacité de discernement du demandeur ».

**r.** Lors de l'audience de débats d'instruction du Tribunal du 30 septembre 2020, E\_\_\_\_\_ était représenté par son curateur, lequel a exposé qu'il était impossible d'entendre son protégé pour des raisons de santé. Le curateur a par ailleurs déclaré que l'audition du notaire G\_\_\_\_\_ n'apparaissait pas utile mais qu'il s'en rapportait sur cette question.

**s.** Par ordonnances de preuve n<sup>os</sup> ORTPI/1160/2020 et ORTPI/1161/2020 du 18 décembre 2020, le Tribunal a limité le litige à la question de la capacité de discernement de E\_\_\_\_\_ en lien avec la donation immobilière et la vente immobilière, s'est prononcé sur les moyens de preuve admis et a ordonné la jonction des procédures.

Le Tribunal a refusé la demande d'audition du notaire G\_\_\_\_\_, en considérant notamment que l'allégué 44 de la réponse était « entièrement couvert par un titre déjà versé à la procédure » et que l'allégué 46 de la réponse relevait du droit et non du fait.

L'ordonnance ne traite pas l'allégué 45 de la réponse.

**t.** Par courrier du 17 février 2022, A\_\_\_\_\_ a persisté dans sa demande d'auditionner Me G\_\_\_\_\_. Ce témoin devait être interrogé au sujet des « raisons pour lesquelles, indépendamment du certificat médical qui lui a[vait] été présenté à cette occasion par les parties et au gré d'une appréciation personnelle de la situation et compte tenu de son expérience en la matière, il a[vait] acquis la conviction que E\_\_\_\_\_ avait la capacité de discernement nécessaire pour passer l'acte de vente du 8 août 2017 ».

Le 2 mars 2022, E\_\_\_\_\_ a écrit au Tribunal qu'il ne voyait aucun fait nouveau pouvant conduire celui-ci à revoir l'ordonnance de preuve du 18 décembre 2020, contre laquelle sa partie adverse n'avait pas recouru. Le courrier de celle-ci du 17 février 2022 ressemblait à un recours tardif, irrecevable.

**u.** Lors de l'audience de débats principaux du 11 mai 2022, le Tribunal a rejeté la demande de A\_\_\_\_\_ d'entendre le notaire G\_\_\_\_\_, en considérant que « ni

l'écoulement du temps, ni l'absence d'un autre témoin, ni d'autres éléments survenus en cours d'instruction [n'étaient] de nature à modifier l'appréciation du Tribunal sur le caractère non pertinent de l'audition du notaire G\_\_\_\_\_ dans le cadre de l'appréciation de la capacité de discernement » de E\_\_\_\_\_.

v. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 3 novembre 2022, les parties ont plaidé. Le curateur de E\_\_\_\_\_ a conclu à ce qu'il soit constaté que son protégé était incapable de discernement, tandis que B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu que celui-ci « avait la capacité de discernement au moment de passer l'acte de vente authentique instrumenté par Me G\_\_\_\_\_, dont le défendeur n'avait pas renoncé à l'audition, et ce en date du 8 août 2017, la capacité de discernement devant s'apprécier au moment de l'acte lui-même ».

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger.

w. Par ordonnance n° ORTPI/27/2023 du 10 janvier 2023, le Tribunal a suspendu la cause en raison du décès de B\_\_\_\_\_ survenu le \_\_\_\_\_ 2022 et du décès de E\_\_\_\_\_ survenu le \_\_\_\_\_ 2023, jusqu'à détermination du cercle des parties devant se substituer aux deux défunts.

Les frais de l'ordonnance ont été réservés à la décision finale.

C\_\_\_\_\_ est seul héritier de E\_\_\_\_\_, selon le certificat d'héritier émis le 27 avril 2023, et s'est ainsi substitué à ce dernier dans le cadre de la présente procédure.

x. La succession de B\_\_\_\_\_ a été répudiée par le seul héritier du défunt.

y. La procédure a été implicitement reprise, sur quoi le jugement a été rendu.

## **EN DROIT**

**1.** L'appel vise en premier lieu le jugement rendu le 8 novembre 2023.

**1.1** Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la procédure demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1, art. 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

**1.2** Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** Interjeté dans les délais et formes prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel principal est recevable.

---

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

- 2.** L'appel vise en second lieu une ordonnance de preuve rendue en cours de procédure.

**2.1** Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) et contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (art. 319 let. b ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2).

Sont notamment classées dans cette catégorie les ordonnances de preuve (parmi plusieurs ACJC/621/2025 du 13 mai 2025 consid. 1.2 et les références citées), qui ne peuvent donc être attaquées immédiatement que si elles causent «*un préjudice difficilement réparable*».

Par principe, les ordonnances de preuves doivent donc être attaquées, sauf dans les cas où elles causent un préjudice difficilement réparable, simultanément à la décision au fond (SPÜHLER, Basler Kommentar - ZPO, 4<sup>ème</sup> éd. 2024, n. 8 ad art. 319 CPC).

**2.2** En l'espèce, il n'apparaît pas que l'ordonnance de preuve excluant l'audition de Me G\_\_\_\_\_ était de nature à causer un préjudice difficilement réparable à l'appelant. Il en découle que celui-ci a, à juste titre, choisi de l'entreprendre en même temps que la décision finale.

Il n'apparaissait cependant pas nécessaire d'attaquer formellement ladite ordonnance, dès lors que des griefs liés au droit à la preuve et dirigés contre le jugement entrepris auraient suffi.

Il en découle que l'appel est aussi recevable en tant qu'il comporte des griefs dirigés contre cette ordonnance et qui influent sur la décision finale.

- 3.** L'intimé conteste la participation de l'intimée à la procédure d'appel, dès lors que la nullité de la donation immobilière entre E\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'est plus litigieuse.

---

Cette question demeure essentiellement théorique, puisque l'intimée n'a pas déposé de réponse au recours. En tout état, elle dispose de la qualité de partie, dès lors que l'appelant conteste la répartition des frais judiciaires et dépens de première instance entre lui-même et l'intimée. Cette dernière est donc directement concernée par l'une des questions litigieuses de l'appel, de sorte qu'il est justifié qu'elle y participe.

4. L'appelant se plaint de ce qu'il ne lui aurait pas été laissé suffisamment l'occasion de se déterminer sur les conséquences d'une éventuelle nullité de l'acte de cession, notamment quant au remboursement du prix de vente.

#### 4.1

**4.1.1** Conformément à l'art. 29 al. 2 Cst. - repris par l'art. 53 CPC et dont la portée est la même - et à l'art. 6 par. 1 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. La jurisprudence déduit de ce droit celui des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1; 145 I 167 consid. 4.1; 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b). Le droit pour les parties de s'exprimer sur les éléments pertinents porte avant tout sur les questions de fait: l'intéressé doit pouvoir s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1; 142 III 48 consid. 4.1.1; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités). Le droit des parties d'être interpellées sur des questions juridiques n'est reconnu que de manière restreinte. De manière générale, en vertu de la règle *jura novit curia*, le juge n'a en effet pas à soumettre à la discussion des parties les principes juridiques sur lesquels il va fonder son jugement; il peut appliquer d'office, sans avoir à attirer préalablement l'attention des parties sur l'existence de tel ou tel problème juridique, une disposition de droit matériel. Selon la jurisprudence, les parties doivent cependant être entendues sur les questions de droit lorsque l'autorité concernée envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune des parties en présence ne s'est prévaluée et ne pouvait raisonnablement supputer la pertinence (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 131 V 9 consid. 5.4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_647/2022 du 27 mars 2023 consid. 3.3.1).

**4.1.2** Les conclusions ne peuvent être modifiées selon le CPC, lorsqu'un double échange d'écritures a eu lieu, uniquement si des faits nouveaux (*nova* ou *pseudonova*) existent (art. 227 et 230 CPC).

**4.1.3** Lorsque le litige est soumis à la maxime de disposition (art. 58 CPC), le juge est lié par les conclusions des parties. Il incombe donc au plaideur d'anticiper

---

l'échec éventuel de ses conclusions principales et de prendre des conclusions subsidiaires si tel est son intérêt. *In casu*, la partie avait conclu à l'attribution d'un immeuble en sa faveur moyennant le paiement d'une soulte, mais n'avait pris aucune conclusion subsidiaire sur la répartition du bénéfice d'une vente aux enchères de l'immeuble. Le Tribunal fédéral a considéré que la cour cantonale avait à raison partagé à parts égales le bénéfice résultant de la vente aux enchères, faute de conclusion différente formulée par ladite partie (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_62/2015 du 28 avril 2015 consid. 3.2).

**4.2** En l'espèce, l'appelant se plaint de ce qu'il ne lui aurait pas été donné l'occasion de compléter ses conclusions pour exiger la condamnation de l'intimé à lui rembourser le prix de vente du terrain dont la cession est désormais nulle. Il se réfère notamment à la limitation de la procédure par le premier juge à la question de la capacité de discernement du défunt.

Or, dès l'entame de la procédure, le risque existait que la nullité de la cession soit prononcée par le Tribunal, puisque tel était l'objet des conclusions du demandeur. Il en découle qu'il incombait à l'appelant de prendre des conclusions subsidiaires au cas où il succomberait sur ce point, le risque susmentionné étant parfaitement identifiable pour un notaire défendu par un avocat expérimenté.

Ainsi, ses griefs sont infondés.

**5.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir écarté l'audition du notaire G\_\_\_\_\_.

**5.1.1** La notion de capacité de discernement contient 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. La capacité de discernement ne doit pas être appréciée abstraitement mais en rapport avec un acte déterminé, selon la difficulté et la portée de cet acte (ATF 144 III 264 consid. 6.1.1; 134 II 235 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_910/2021 du 8 mars 2023 consid. 6.2.3).

La capacité de discernement est la règle en vertu de l'art. 16 CC. Sous réserve des exceptions prévues par la loi, les actes de celui qui est incapable de discernement n'ont pas d'effets juridiques (art. 18 CC). Les conditions de l'incapacité de discernement constituent des faits dirimants qui entraînent l'inefficacité de l'acte (cf. déjà ATF 45 II 43 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_951/2016 du 14 septembre 2017 consid. 3.1.2). Afin de protéger la confiance et la sécurité des transactions, le législateur part néanmoins du principe qu'une personne adulte est capable d'agir raisonnablement, sans qu'il soit nécessaire d'apporter d'autre preuve. Celui qui invoque l'inefficacité d'un acte pour cause d'incapacité de discernement doit ainsi prouver l'un des états de faiblesse décrits à l'art. 16 CC et l'altération de la capacité d'agir raisonnablement qui en est la conséquence

---

(preuve principale). Cette preuve n'est soumise à aucune prescription particulière (ATF 124 III 5 consid. 1b; 117 II 231 consid. 2b et les références; arrêt 5A\_951/2016 du 14 septembre 2017 consid. 3.1.2), mais son degré est abaissé à la vraisemblance prépondérante lorsqu'il s'agit d'apprécier la capacité d'une personne décédée, une preuve absolue de l'état mental de cette personne étant, par la nature même des choses, impossible à rapporter (ATF 144 III 264 consid. 6.1; 124 III 5 consid. 1b; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_325/2017 du 18 octobre 2017 consid. 6.1.1; 4A\_421/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2; 5A\_951/2016 du 14 septembre 2017 consid. 3.1.2).

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 de la validité de l'acte 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_204/2007 du 16 octobre 2007 consid. 5.2). Cette dernière présomption de fait concerne les personnes qui, au moment de l'acte, se trouvent dans un état durable d'altération mentale liée à l'âge ou à la maladie (ATF 144 III 264 consid. 6.1.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_910/2021 du 8 mars 2023 consid. 6.2.3 et 5A\_325/2017 du 18 octobre 2017 consid. 6.1.2).

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; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_910/2021 du 8 mars 2023 consid. 6.2.3).

Selon l'expérience générale de la vie, une personne même très âgée est normalement capable de discernement, sauf à retenir qu'elle est atteinte de maladie mentale, de faiblesse d'esprit ou de sénilité, quelques troubles de mémoire étant insuffisants à renverser la présomption de la capacité de discernement (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_204/2007 du 16 octobre 2007 consid. 5.2). De même, l'incapacité d'agir raisonnablement n'est pas présumée et doit être prouvée (preuve principale) lorsque la personne se voit administrer périodiquement des médicaments et souffre d'une désorientation spatio-temporelle momentanée (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_12/2009 du 25 mars 2009 consid. 2.3), lorsque, dans un âge avancé, elle est simplement fragile, atteinte dans sa santé physique et temporairement confuse (arrêt du Tribunal fédéral 5C\_193/2004 du 17 janvier 2005 consid. 4 in : RNRF 87/2006 p. 108 ss), ou lorsqu'elle souffre d'absences consécutives à une

---

attaque cérébrale (arrêt du Tribunal fédéral 5C\_98/2005 du 25 juillet 2005 consid. 2.3.2 in : Pra 96/2007 No 17 p. 97 ss; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_325/2017 du 18 octobre 2017 consid. 6.1.3.1). Dans un arrêt, le Tribunal fédéral a cependant considéré qu'en présence d'un diagnostic de «*démence sénile*» posé par plusieurs médecins, il y avait lieu, selon l'expérience générale de la vie, de présumer l'incapacité de discernement (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_191/2012 consid. 4.1.2 et l'arrêt cité; d'un avis plus nuancé : LEUBA, Commentaire Romand - CC II, 2<sup>ème</sup> éd. 2016, n. 39 ad art. 467 CC, selon laquelle l'incapacité de discernement peut être présumée lorsque le disposant souffre d'une maladie dégénérative à un stade avancé ou d'un état sérieux de sénilité).

**5.2** Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_971/2015 du 30 juin 2016 consid. 7.1). L'art. 8 CC garantit également ce droit. Que le droit à la preuve soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, ses conditions n'en sont pas différentes (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3; 5A\_714/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.1).

Le droit à la preuve confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige. Le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée des preuves, parvient à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.4; 4A\_11/2015 du 25 juin 2015 consid. 2.a).

**5.3** En l'espèce, le Tribunal a motivé le refus d'entendre le notaire G\_\_\_\_\_ par le fait que ce témoignage ne serait pas relevant, car le précité ne connaissait pas personnellement E\_\_\_\_\_ et ne l'avait rencontré que dans un cadre professionnel et de manière limitée. Ainsi, ledit témoignage n'aurait « d'aucune manière » permis de « renverser l'importance accordée aux nombreux témoignages des proches et des médecins de E\_\_\_\_\_ ».

**5.3.1** La signature de l'acte litigieux, soit la vente de parcelles valant 1'000'000 fr. à l'intimé, notaire, pour un prix de 400'000 fr., est intervenue le 8 août 2017 et a été instrumentée dans les locaux de l'IMAD par le notaire G\_\_\_\_\_.

**5.3.2** Il s'agit donc d'examiner si la capacité ou l'incapacité de discernement de E\_\_\_\_\_ devait être présumée à cette date, conformément à la jurisprudence susmentionnée.

---

Le premier signe de la dégradation des facultés de l'intéressé est apparu en 2015, lorsque son permis de conduire lui a été retiré après qu'il eut circulé à contre-sens sur l'autoroute. A partir de cette période, la péjoration de son état de santé mental résulte clairement des (nombreuses) dépositions et des preuves documentaires recueillies par le Tribunal.

S'il est vrai que certaines dépositions doivent être appréciées avec circonspection (par exemple, celle de C\_\_\_\_\_, neveu et héritier du défunt), la convergence des témoignages est notable. En effet, les proches, non médecins, de E\_\_\_\_\_ ont pu remarquer dès 2015 ou 2016, en tout cas en 2017, une dégradation évidente de la mémoire et des facultés mentales, aggravée par une consommation importante d'alcool, le rendant incapable de prendre soin de lui-même et encore moins de gérer ses affaires. Cette dégradation est confirmée par les avis médicaux de la même époque et postérieurs.

Certes, le 14 juin 2016, le médecin S\_\_\_\_\_ avait émis une attestation confirmant que E\_\_\_\_\_ disposait du discernement nécessaire pour établir des dispositions testamentaires – et pas d'autres actes. Cette attestation apparaît en contradiction avec les constatations de ce médecin à cette période, selon lesquelles l'intéressé présentait des troubles cognitifs et une perte d'autonomie dans la gestion de ses affaires. A noter que ce médecin a été rapidement remplacé après avoir émis des doutes sur la capacité de discernement de E\_\_\_\_\_ en mai 2017.

Lors de l'hospitalisation aux HUG survenue en avril et mai 2017, le score du test MMS était particulièrement bas (14/30) dénotant un déficit important dans les capacités cognitives de E\_\_\_\_\_, certes pouvant être corrélées au traumatisme crânien subi. Cet état de fait a été corroboré par la témoin O\_\_\_\_\_ qui a confirmé une aggravation notable de la situation de l'intéressé qui ne parvenait même plus à se laver.

Le médecin T\_\_\_\_\_ a lui aussi constaté, reprenant le suivi en octobre 2017, soit postérieurement à la signature de l'acte, que les résultats des tests effectués sur E\_\_\_\_\_ étaient catastrophiques quant à ses capacités mentales (test MMS 15/30, test de l'horloge impossible à réaliser). En résumé, le patient n'était plus capable de savoir où il se trouvait ni quel jour il vivait. Cet état de démence remontait «*probablement*» à plusieurs années, le médecin se référant à un AVC subi par le patient en 2013, ayant entraîné une baisse de ses capacités dès 2016 au moins et à l'ensemble des éléments déjà relatés ci-dessus (alcoolisme, antécédents médicaux, tests).

Une fois E\_\_\_\_\_ hospitalisé dès décembre 2017, avant d'entrer en EMS en mars 2018, les constatations du Dr T\_\_\_\_\_ ont été confirmées : démence avancée, difficultés sévères pour toutes les dimensions cognitives évaluées, bien que le médecin U\_\_\_\_\_ ait attesté de la capacité de discernement pour la signature

d'actes notariés en avril 2018. Cependant, ce médecin est peu après revenu sur ce certificat et, après des examens complémentaires a exclu toute capacité de discernement et confirmé une atteinte cognitive sévère depuis avril 2017 au moins.

Le médecin V\_\_\_\_\_, spécialisée en psychiatrie gériatrique, a confirmé l'existence d'une problématique cognitive de longue date : elle l'a attribuée, pour partie, à la consommation excessive d'alcool du patient.

De plus, il ne faut pas négliger le comportement de B\_\_\_\_\_ qui semblait chercher un médecin prêt à attester la capacité de discernement de E\_\_\_\_\_ et avait une emprise évidente sur celui-ci, ainsi que des intérêts propres. Il n'a pas hésité à contredire ou à écarter les spécialistes qui lui demandaient de cesser de faire signer des documents à E\_\_\_\_\_ et de provoquer les alcoolisations de celui-ci. Cela tend aussi à faire apprécier avec circonspection les avis allant dans le sens d'une capacité de discernement préservée de E\_\_\_\_\_, puisque seuls les médecins qui allaient dans ce sens étaient maintenus dans leur mandat.

Eu égard aux développements qui précèdent, il convient de retenir que E\_\_\_\_\_ se trouvait, en août 2017, dans un état durable d'altération mentale. L'incapacité de discernement de l'intéressé est donc présumée.

**5.3.3** Il appartient dans ces conditions à l'appelant, qui se prévaut de la validité de l'acte notarié du 8 août 2017, d'établir que E\_\_\_\_\_ aurait accompli cet acte dans un moment de lucidité. A cet effet, l'audition du notaire ayant instrumenté ledit acte ne saurait être qualifiée d'irrélevante. Il ne peut en effet être exclu d'emblée que le notaire en question puisse fournir des indices permettant d'apprécier, avec les autres moyens de preuve déjà recueillis, l'état de l'intéressé au moment de la signature de l'acte litigieux. En écartant l'audition d'un témoin direct des faits pertinents, le Tribunal a violé le droit à la preuve de l'appelant.

D'ailleurs, à ce propos, dans son ordonnance de preuve du 18 décembre 2020, le premier juge a omis de se prononcer sur l'allégué 45 de la réponse de l'appelant.

Il s'ensuit que la cause sera retournée au premier juge afin qu'il procède à l'audition du notaire G\_\_\_\_\_, puis rende une nouvelle décision.

6. L'appelant reproche au premier juge de l'avoir condamné solidairement avec la Masse en faillite de la succession répudiée de feu B\_\_\_\_\_ à payer l'entier des frais judiciaires.

Cette question sera examinée par le Tribunal qui, suite au renvoi de la cause, devra statuer à nouveau sur les frais de première instance (cf. *infra* 7.1).

7. **7.1** Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

La cause étant renvoyée au Tribunal, les frais judiciaires et dépens de première instance seront réservés et devront être fixés dans le jugement final à prononcer après le présent arrêt de renvoi (art. 104 al. 1 CPC).

**7.2** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 9'000 fr., la Cour ne rendant qu'une décision incidente ne mettant pas fin à la procédure (art. 23 et 6 RTFMC), entièrement compensés avec l'avance de frais en 21'600 fr. versée par l'appelant, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 aCPC). Ils seront mis à la charge de l'appelant, qui obtient gain de cause sur ses conclusions subsidiaires, à raison d'un tiers, et à raison des deux tiers à la charge de l'intimé, qui a conclu au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions (art. 106 al. 2 CPC). L'intimé sera en conséquence condamné à verser 6'000 fr. à l'appelant à titre de frais judiciaires d'appel et les Services financiers du Pouvoir judiciaire invités à restituer le solde de l'avance, en 12'600 fr. à l'appelant.

Pour les mêmes motifs, l'intimé sera condamné à verser à l'appelant 4'000 fr. à titre de dépens d'appel réduits (art. 95 al. 3, art. 105 al. 2 CPC).

Il ne sera pas mis de frais à la charge de l'intimée, qui n'a pas pris de conclusions en appel.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 décembre 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/12969/2023 rendu le 8 novembre 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11168/2019.

**Au fond :**

Annule le jugement entrepris.

Renvoie la cause au Tribunal de première instance pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ à raison d'un tiers et à la charge de C\_\_\_\_\_ à raison de deux tiers, et les compense avec l'avance versée par A\_\_\_\_\_, qui demeure acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Condamne C\_\_\_\_\_ à verser 6'000 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Invite les Services financiers du pouvoir judiciaire à restituer 12'600 fr. à A\_\_\_\_\_.

Condamne C\_\_\_\_\_ à verser 4'000 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

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.*