



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17094/2015

ACJC/492/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU VENDREDI 27 MARS 2020**

Entre

1) Monsieur A_____, domicilié _____ (GE),**2) Monsieur B**_____, domicilié _____ (GE),

tous deux appelants d'un jugement rendu par la 2ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 novembre 2018, représentés par leur curateur, Me S_____, avocat, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____ SA, sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Mark Barokas, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 avril 2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/17506/2018 du 8 novembre 2018, reçu par A_____ et B_____ le 19 novembre 2018, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a condamné les précités à transférer à C_____ SA la propriété des parcelles n. 1_____ et 2_____, plan n. _____, de la Commune de D_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), dit que ce transfert aurait lieu selon les conditions telles que concrétisées par la promesse de vente signée le 18 juin 2012 devant

Me E_____, notaire, ainsi que par l'acte de cession du 3 mars 2015 (ch. 2), donné en conséquence acte à C_____ SA de ce qu'elle s'engageait à payer à A_____ et B_____ le solde du prix de vente de 2'583'184 fr., respectivement à faire libérer cette somme en faveur des précités, si ce montant était toujours consigné en mains de Me E_____ (ch. 3), condamné en tant que de besoin les parties à exécuter les chiffres 1, 2 et 3 du dispositif (ch. 4), ordonné en conséquence au Conservateur du Registre foncier, une fois le chiffre 3 ci-dessus exécuté par C_____ SA, d'inscrire celle-ci en qualité de propriétaire des parcelles n. 1_____ et 2_____, plan

n. _____, de la Commune de D_____ (ch. 5), arrêté les frais judiciaires à 54'640 fr., mis à la charge de l'Etat de Genève, sous réserve d'une décision de l'assistance judiciaire, et invité les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer la somme de 63'440 fr. à C_____ SA (ch. 6), condamné A_____ et B_____ à verser à C_____ SA la somme de 50'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

B. a. Par acte expédié le 4 janvier 2019 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et à ce qu'une nouvelle expertise judiciaire soit ordonnée "*pour déterminer la valeur actuelle et en juin 2012 de l'immeuble sis [nos.] _____ - _____ route 3_____, sis sur les parcelles 1_____ et 2_____ à D_____ [GE]*", sous suite de frais judiciaires et dépens.

b. Par ordonnance du 25 février 2019, reçue le lendemain par C_____ SA, la Cour a imparti à cette dernière un délai de 30 jours dès réception de ladite ordonnance pour répondre à l'appel.

c. C_____ SA a déposé sa réponse le 29 mars 2019. Par pli du même jour adressé à la Cour, elle a sollicité la restitution du délai pour répondre à l'appel, venu à échéance le 28 mars 2019.

Par arrêt du 7 mai 2019, la Cour a rejeté cette requête, dit que la cause était gardée à juger et qu'il serait statué sur les frais dans l'arrêt rendu sur le fond.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

Des différents intervenants au litige

a. C _____ SA (ci-après : C _____) est une société de droit suisse sise à Genève qui a pour but social l'achat, la vente, la gérance et le courtage de tous biens immobiliers, ainsi que la promotion et la valorisation immobilière.

AE _____ en est l'administrateur unique avec signature individuelle.

b. A _____ et B _____ (ci-après également : les consorts A _____/B _____) sont des frères jumeaux nés le _____ 1953.

Ils sont copropriétaires de cinq parcelles situées sur la commune de D _____ [GE]. Il s'agit des parcelles n. 5 _____, 6 _____ et 7 _____, sur lesquelles sont érigés les immeubles locatifs dits "DA _____", sis à la route 3 _____ [nos.] _____ à _____ et composés de 11 logements, d'une part, et des parcelles n. 1 _____ et 2 _____, sur lesquelles sont érigés les immeubles locatifs dits "DB _____", sis à la route 3 _____ [nos.] _____ à _____ et composés de 18 logements, d'autre part.

Les parcelles n. 5 _____, 6 _____ et 7 _____ sont collectivement grevées de plusieurs cédules hypothécaires totalisant 6'000'000 fr. Les parcelles n. 1 _____ et 2 _____ sont collectivement grevées d'une cédula hypothécaire au porteur de 2'400'000 fr. en 1^{er} rang et d'une cédula hypothécaire au porteur de 250'000 fr. en 2^{ème} rang.

Devant le Tribunal, les consorts A _____/B _____ ont déclaré que l'acquisition et les travaux réalisés sur les immeubles de DB _____ leur avaient coûté entre 4'500'000 fr. et 5'200'000 fr. Ils avaient acheté les parcelles n. 1 _____ et 2 _____ en septembre 2007. Les revenus locatifs retirés de leurs immeubles [à] D _____ constituaient leur seule source de revenus. A _____ a exposé gérer seul le patrimoine familial depuis des années, ses premiers achats immobiliers datant de 1977-1984; il s'agissait d'une sorte de "hobby" qu'il exerçait avec son frère en restaurant des maisons et des jardins. Lui-même était _____ de profession, tandis que B _____ était _____ indépendant.

c. G _____ est un entrepreneur actif dans l'immobilier depuis 1999. Il est administrateur, respectivement gérant de plusieurs sociétés de développement immobilier, dont H _____ SA, I _____ SA et J _____ SARL.

K _____, avocat, et son frère, L _____, architecte, sont des partenaires en affaires de G _____. K _____ est l'administrateur président de H _____ SA,

dont il est par ailleurs actionnaire avec son frère et G_____. Les trois précités sont en outre actionnaires de I_____ SA.

De la mise en vente de DA_____ et DB_____

d. Souhaitant prendre leur retraite en 2012, A_____ et B_____ ont décidé de vendre leur patrimoine immobilier. Dans cette optique, courant 2011, ils ont chargé G_____, au travers de sa société J_____ SARL, de mettre en valeur et de commercialiser DA_____, ce qui impliquait notamment de réaménager le site afin de vendre les logements lot par lot. Entendu comme témoin, G_____ a précisé avoir demandé à ses associés K_____ et L_____ (ci-après également : les consorts K_____/L_____) de travailler à ses côtés car il s'agissait d'un projet trop important pour lui seul, notamment sur le plan juridique. Un contrat de courtage a formellement été signé par les frères A_____/B_____, d'une part, et J_____ SARL, d'autre part, le 2 octobre 2012; ce contrat a ensuite été résilié par les consorts A_____/B_____ à une date qui ne ressort pas du dossier.

A_____ a déclaré en audience que G_____ était un ami de longue date, "*une sorte de fils spirituel*", en qui il avait une confiance totale; le précité lui avait présenté les consorts K_____/L_____. B_____ a indiqué qu'il faisait entièrement confiance à G_____ et à ses deux associés, tous trois lui ayant été chaleureusement recommandés par son banquier auprès de M_____ SA, créancière gagiste des parcelles n. 1_____ et 2_____.

G_____ a exposé qu'il connaissait A_____ et B_____ depuis une dizaine d'années, ceux-ci lui ayant été présentés par l'intermédiaire du N_____; les deux frères le considéraient comme un ami proche. Lui-même avait également eu de l'affection pour les consorts A_____/B_____ et leurs familles respectives (témoin G_____). De son côté, K_____ a déclaré que A_____ et B_____ étaient "*d'un naturel sympa, convivial et affectif [sic]*" et qu'ils se tutoyaient (témoin K_____).

e. En mai 2012, G_____, K_____ et L_____ ont proposé à A_____ et B_____ de se charger de la vente de DA_____ et, par ailleurs, d'acquérir DB_____ – à raison de 50% pour G_____ et de 25% pour chacun des consorts K_____/L_____ – au prix de 3'100'000 fr. (cf. *infra* let. f).

A_____ a déclaré que la commercialisation DA_____, d'une part, et la vente de DB_____ à G_____ et aux consorts K_____/L_____, d'autre part, étaient deux affaires liées. Il avait remis aux précités les plans de DB_____, ainsi que plusieurs offres d'achat émanant de tiers intéressés à acquérir ces immeubles pour un prix variant de 5'800'000 fr. à 6'000'000 fr. En 2011, les recettes locatives nettes de DB_____ s'élevaient à 24'000 fr. ou 25'000 fr. par mois, sans les

parkings. Cela étant, il était clair pour lui qu'en cas d'acquisition de DB _____ par G _____, celui-ci alignerait son prix sur les offres d'achat transmises.

G _____ a confirmé que les consorts A _____/B _____ lui avaient remis divers documents concernant les parcelles de [la commune de] D _____; toutefois, il ne se souvenait pas y avoir trouvé les offres d'achat évoquées par A _____. Les consorts A _____/B _____ lui avaient tout d'abord proposé d'acquérir DA _____, "*ce qui ne [l']intéressai[t] pas du tout*"; cela étant, lui-même et les consorts K _____/L _____ avaient consacré une activité conséquente pour valoriser les immeubles concernés (réaménagement du site de DA _____, création de places de parking, obtention des autorisations de construire, résiliation des baux d'habitation, etc.), tandis que H _____ SA et I _____ SA avaient prêté plusieurs centaines de milliers de francs à A _____ et B _____. Aussi, le prix d'achat de DB _____ avait été négocié de façon à tenir compte du travail que les trois associés avaient consacré à la mise en valeur de DA _____. Selon G _____, le prix de vente de DB _____ convenu par les parties "*n'était pas forcément favorable [...] au vu de l'ensemble du travail réalisé*"; il avait été fixé en fonction de la valeur de rendement des immeubles, soit une valeur locative annuelle de 220'000 fr. à l'époque, ainsi qu'en fonction de leur vétusté, les appartements n'étant pas en bon état et nécessitant d'importants travaux de rénovation. G _____ a affirmé que les consorts A _____/B _____ étaient d'accord avec ce prix, étant précisé que ceux-ci connaissaient le domaine de l'immobilier pour avoir déjà, par le passé, acheté, loué, rénové et vendu des biens immobiliers. Le but recherché était d'aider A _____ et B _____ qui se trouvaient dans une situation très compliquée vis-à-vis de la banque O _____, créancière gagiste des parcelles n. 5 _____, 6 _____ et 7 _____ (témoin G _____).

Selon K _____, le prix de vente, défini d'entente entre G _____ et les consorts A _____/B _____, convenait à ces derniers qui étaient conseillés à l'époque par Me Z _____ (témoin K _____). Devant le Tribunal, L _____ a précisé qu'il ignorait la manière dont le prix de vente avait été fixé par ses deux associés; il s'était davantage occupé des aspects techniques et architecturaux, tels que le chiffrage des travaux nécessaires pour transformer les habitations de DA _____ en lots PPE, ainsi que la réalisation de travaux de gros-œuvre sur ce site. Son frère, K _____, se chargeait des aspects juridiques, ainsi que des montages financiers pour les promotions immobilières (témoin L _____).

De la promesse de vente et d'achat du 18 juin 2012

f. Par acte du 18 juin 2012, A _____ et B _____ ont conclu, par-devant Me E _____, notaire à Genève, une promesse de vente et d'achat portant sur les parcelles n. 1 _____ et 2 _____, avec G _____, K _____ et L _____, l'acte de vente définitive devant intervenir à première réquisition des promettant-acquéreurs, moyennant un simple préavis écrit de 30 jours, mais au plus tard le 18

juin 2022. En page 4 de l'acte, il était stipulé ce qui suit : "*PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT : Les promettant-vendeurs s'engagent irrévocablement par les présentes à vendre, sous toutes garanties ordinaires de droit, aux promettant-acquéreurs, qui acceptent et s'engagent à acquérir en copropriété à raison de cinquante pour cent (50%) pour Monsieur G_____, [...] (25%) pour Monsieur K_____ et [...] (25%) pour Monsieur L_____, pour eux et/ou leurs nommables, les immeubles [susvisés]*".

La promesse de vente et d'achat était consentie moyennant le prix de 3'100'000 fr., exigible et payable comme suit : (a) à raison d'une somme de 76'816 fr. déjà versée aux promettant-vendeurs par les promettant-acquéreurs, hors la vue du notaire;

(b) à raison de la somme de 300'000 fr. versée par les promettant-acquéreurs en la comptabilité du notaire, pour le compte des promettant-vendeurs, cette somme demeurant bloquée jusqu'à l'inscription du droit d'emption convenu au Registre foncier (cf. *infra*), laquelle devait intervenir dans les 10 jours suivant la signature de l'acte de promesse de vente et d'achat, et serait alors immédiatement reversée aux promettant-vendeurs; (c) à concurrence du solde en 2'723'184 fr. versé par les promettant-acquéreurs lors de la signature de l'acte de vente définitive, laquelle somme demeurerait consignée en la comptabilité du notaire jusqu'à l'inscription de l'acte de vente au Registre foncier.

Afin de garantir la bonne exécution de l'acte de promesse de vente et d'achat vis-à-vis des tiers, les promettant-vendeurs concédaient en outre aux promettant-acquéreurs un droit d'emption cessible distinct et indépendant de la promesse de vente et d'achat, mais soumis aux mêmes clauses et conditions, à savoir notamment moyennant le prix de 3'100'000 fr. Ce droit d'emption était concédé pour une durée de 10 ans expirant le 18 juin 2022.

f.a Le droit d'emption en faveur de G_____ et des consorts K_____/L_____ sur les parcelles n. 1_____ et 2_____ a été annoté au Registre foncier le 20 juin 2012.

f.b Les consorts A_____/B_____ ont exposé en audience que le projet de l'acte notarié ne leur avait pas été communiqué avant le jour de la signature. A_____ a affirmé avoir fait un malaise lors de la lecture et de la signature de l'acte notarié; il avait même "*failli mourir*". La douleur avait été si intense qu'il ne se souvenait de rien hormis ses souffrances. Il était trempé, peinait à respirer et pouvait difficilement se lever; il était sorti du bureau du notaire et s'était rafraîchi grâce à l'air conditionné. Il n'avait pas consulté de médecin ni ne s'était rendu à l'hôpital ce jour-là, car il "*détest[ait] les hôpitaux*". Il a ajouté – lors de son interrogatoire du 26 novembre 2016 par le Tribunal – qu'il était "*actuellement*" en très bonne santé et n'était que rarement malade.

B_____ a précisé que la séance de signature avait eu lieu en présence des parties signataires, ainsi que de Mes E_____ et P_____. Pendant la lecture de l'acte par le notaire, son frère ne se sentait pas bien et était "*tout violet et bleu*". Il s'était alors focalisé sur celui-ci et n'avait pas écouté ce qui s'était dit. Une fois l'acte signé, il aurait souhaité emmener son frère à l'hôpital, mais celui-ci avait refusé.

f.c G_____ a exposé qu'il faisait très chaud le 18 juin 2012. Ce jour-là était très important pour A_____, puisqu'il vendait son bien immobilier; celui-ci avait été pris de palpitations – ce qui lui était déjà arrivé par le passé – et était sorti boire un verre d'eau, avant de revenir et de signer toutes les pages de l'acte, se sentant à nouveau très bien (témoin G_____).

K_____ a contesté que A_____ ait été victime d'un malaise lors de la signature de l'acte; une telle affirmation était fausse; A_____ était simplement sorti se rafraîchir, à l'instar de L_____, car il faisait très chaud ce jour-là. Selon K_____, les conjoints A_____/B_____ – qui "*savaient de quoi il retournait s'agissant de leurs biens immobiliers [...] et connaissaient les sujets qu'ils traitaient, notamment les questions de prêts hypothécaires, de rentabilité, etc.*" – avaient compris le document qu'ils signaient. Avant la signature, le notaire avait envoyé un projet de l'acte à toutes les parties concernées, y compris aux conjoints A_____/B_____. Lui-même avait été contacté par A_____ la veille ou l'avant-veille du rendez-vous chez le notaire, car le précité souhaitait lui poser des questions au sujet des acomptes à verser par les promettant-acquéreurs (témoin K_____).

Selon L_____, la séance de signature chez le notaire avait été très cordiale car "*elle marquait la fin de la progression d'un projet [qu'ils] av[aient] tous ensemble*". A_____ n'avait fait aucun malaise – "*assurément pas*" – et tout le monde avait quitté l'étude du notaire satisfait de l'accord conclu (témoin L_____).

f.d Me E_____, entendu comme témoin, a déclaré qu'il n'avait pas de souvenir particulier de la promesse de vente et d'achat (ci-après : la promesse de vente) qu'il avait instrumentée le 18 juin 2012. Il avait déjà rencontré les conjoints A_____/B_____ avant ce rendez-vous. Il ne se souvenait pas d'un malaise qu'aurait fait l'un des signataires (ce qui l'aurait marqué si tel avait été le cas), ni de remarques particulières quant au prix de vente, étant précisé qu'il vérifiait toujours que les parties avaient compris la portée de l'acte qu'elles signaient; conformément à la pratique de son étude, l'acte était envoyé au préalable aux parties sous forme de projet. De manière générale, lors d'une séance de signature, il revoyait l'acte point par point avec les parties en leur expliquant le contenu avec "*des termes un peu moins juridiques*". S'il constatait une éventuelle incapacité de discernement chez une partie, il refusait la signature de l'acte et signalait le cas au

service des tutelles. En 35 ans de pratique, il n'avait été confronté à une telle situation qu'à une ou deux reprises.

Suite à son audition, Me E_____ a précisé à l'attention du Tribunal qu'il ne pouvait pas confirmer avoir adressé un projet de la promesse de vente aux consorts A_____/B_____ – un tel envoi n'étant pas documenté dans son dossier.

Me P_____, notaire au sein de l'étude Me E_____, a déclaré qu'il se rappelait des consorts A_____/B_____ pour les avoir déjà vus à l'étude comme clients. Il n'avait gardé aucun souvenir de la procédure préalable relative à l'acte notarié du 18 juin 2012. Il ne se souvenait pas s'il avait été présent lors de la séance de signature ni si les consorts A_____/B_____ avaient formulé des remarques au sujet de cet acte. Il ne se rappelait pas non plus d'un client qui aurait fait un malaise à l'étude ce jour-là. Conformément à la pratique de l'étude, un projet de l'acte _____ du 18 juin 2012 avait sans doute été adressé au préalable à l'ensemble des parties signataires (témoin P_____).

g. L'acompte de 300'000 fr. stipulé dans l'acte notarié du 18 juin 2012 a été versé aux consorts A_____/B_____ en juillet 2012, ce que ceux-ci ont confirmé en audience.

G_____ a déclaré que suite à la signature de la promesse de vente, "*plusieurs versements*" avaient été effectués en faveur de A_____ et B_____ ; ceux-ci avaient affecté les sommes reçues à des dépenses personnelles parfois somptuaires (voyage aux Maldives, achat d'une AF_____ [voiture de luxe]) (témoin G_____). K_____ a confirmé que plusieurs versements avaient été effectués en faveur des consorts A_____/B_____, à savoir la somme de 76'816 fr. acquittée avant la signature de l'acte notarié, l'acompte de 300'000 fr. stipulé dans ledit acte, ainsi que des acomptes supplémentaires versés à hauteur de 120'000 fr. ou 150'000 fr. Tous ces paiements avaient été quittancés par Me E_____. A_____, qui souhaitait acquérir une belle voiture, lui avait dit avoir acheté une AF_____ avec cet argent. Les consorts A_____/B_____ n'avaient jamais restitué ni offert de restituer ces acomptes (témoin K_____).

h. Le 18 décembre 2013, A_____ et B_____ ont adressé un courrier à G_____, K_____ et L_____, débutant en ces termes : "*Nos relations sont dorénavant terminées*". Ils sollicitaient l'annulation de la promesse de vente du 18 juin 2012, ainsi que du droit d'emption, au motif que l'acte notarié signé n'était pas "*approprié*".

i. Le 5 février 2014, sous la plume de Me AB_____, leur conseil de l'époque, A_____ et B_____ ont mis en demeure G_____ et les consorts

K_____/L_____ d'annuler l'acte précité en l'étude de Me E_____, d'ici le 1^{er} mars 2014, faisant valoir que "*les conditions de ce contrat, qu'il s'agisse du prix, nettement inférieur à la valeur du marché, ou de la durée du droit d'emption, soit 10 ans, [étaient] manifestement abusives*". A défaut, ils agiraient judiciairement afin de faire constater la nullité de cet acte.

De la cession du droit d'emption du 3 mars 2015

j. Par acte du 3 mars 2015 signé par-devant Me E_____, G_____, K_____ et L_____ ont cédé à C_____ le bénéfice de la promesse de vente conclue avec les conjoints A_____/B_____, de même que le bénéfice du droit d'emption annoté au Registre foncier le 20 juin 2012. La cessionnaire "*s'engage[ait] à y donner suite dans les termes convenus, notamment en payant le solde du prix de vente à Messieurs A_____ et B_____, s'élevant à ce jour à la somme de [...] 2'583'184 [fr.]*". Il était précisé que C_____ était "*dès ce jour, de plein droit et en vertu des présentes, substitué[e] aux cédants dans tous les droits et obligations de ces derniers envers Messieurs A_____ et B_____, résultant de l'acte de promesse de vente et d'achat [...] dont [elle] accept[ait] sans réserve toutes les clauses et conditions*". Il était également stipulé que le droit d'emption ainsi cédé était soumis aux mêmes clauses et conditions que la promesse de vente aux termes de laquelle il était renvoyé.

L'art. II de l'acte notarié, intitulé "*Promesse de vente et d'achat*", rappelait que celle-ci avait été consentie et acceptée moyennant le prix de 3'100'000 fr. Sur ce montant, une somme de 76'816 fr. avait déjà été versée aux conjoints A_____/B_____ avant la signature de l'acte notarié du 18 juin 2012, tandis que le notaire avait reversé l'acompte de 300'000 fr. aux conjoints A_____/B_____ suite à la signature de la promesse de vente. Il était encore stipulé ce qui suit :

"A valoir sur le prix de vente, les cédants ont également versé postérieurement à la signature de l'acte de promesse de vente et d'achat la somme de CENT MILLE FRANCS (Frs 100'000.-) en mains du notaire soussigné, sur le compte de Messieurs A_____ et B_____, alors que la société I_____ SA a versé postérieurement à la signature de l'acte de promesse de vente et d'achat la somme de QUARANTE MILLE FRANCS (Frs 40'000.-) en mains du notaire soussigné, sur le compte de Messieurs A_____ et B_____, pour le compte des cédants, sommes qui ont déjà été reversées à ces derniers par ledit notaire.

Les cédants ont également effectué des travaux dans les immeubles objet des présentes pour un montant global de [...] (Frs 165'632.25) et dans d'autres immeubles propriétés de Messieurs A_____ et B_____ pour un montant global de [...] (48'236 fr. 50)."

L'acte notarié a été signé par K_____, pour le compte des cédants, et par AE_____, pour le compte de la cessionnaire.

j.a Le droit d'emption en faveur de C _____ sur les parcelles n. 1 _____ et 2 _____ a été annoté au Registre foncier le 4 mars 2015.

k. Interrogé par le Tribunal en sa qualité d'administrateur de C _____, AE _____ a exposé qu'il exerçait l'activité d'architecte et de promoteur immobilier à Genève depuis une trentaine d'années. Un ami architecte lui avait indiqué que DB _____ était à vendre et les immeubles concernés lui avaient été présentés par la représentante des consorts A _____/B _____. Il avait fait expertiser ces immeubles par Q _____ SARL (cf. *infra* let. k.a). En parallèle, il avait été informé de la vente de DB _____ par L _____, avec qui il avait collaboré sur un chantier. Il avait indiqué à ce dernier que cette vente ne l'intéressait pas car le prix demandé était trop élevé. Les consorts K _____/L _____ l'avaient toutefois avisé de ce qu'ils bénéficiaient d'une promesse de vente et que le prix était négociable. Il avait alors "*proposé [s]on prix lequel a[vait] été accepté*". Il a ajouté avoir reçu toutes les assurances nécessaires auprès de Mes E _____ et P _____ sur la conformité des actes notariés, qu'il avait également soumis à son conseil de l'époque,
Me AG _____.

Il n'avait pas connaissance des faits qui s'étaient déroulés avant la cession du droit d'emption, ni des circonstances qui avaient conduit les consorts A _____/B _____ à conclure la promesse de vente du 18 juin 2012. Il ne connaissait du reste pas G _____ qu'il n'avait jamais rencontré. Au vu d'un revenu locatif net de 24'000 fr. par mois et du marché immobilier en 2012, le prix convenu de 3'100'000 fr. lui paraissait plausible, sachant que la FINMA obligeait les banques à estimer la valeur d'un immeuble en fonction de l'état locatif net capitalisé à 5%.

G _____ a confirmé n'avoir jamais rencontré AE _____ et K _____ a précisé qu'il ne connaissait pas ce dernier préalablement à la cession de la promesse de vente à C _____ (témoins G _____ et K _____).

k.a Dans son expertise du 4 mars 2015, effectuée à la demande de AE _____, Q _____ SARL a estimé la valeur vénale de DB _____ à 4'375'000 fr., ce qui correspondait à la valeur de rendement des immeubles, calculée sur la base d'un revenu locatif annuel de 240'623 fr. capitalisé à 5%, sous déduction d'une réserve générale pour travaux de 438'100 fr.

Par courrier 2 septembre 2015, sur requête de C _____, Q _____ SARL a précisé qu'à la date du 16 juin [*recte* : 18 juin] 2012, elle estimait la valeur vénale de DB _____ à 2'265'676 fr. Ce calcul se basait sur l'état locatif net réalisé en 2011 (270'576 fr. – 76'312 fr. de charges) capitalisé à 6.25% (taux de capitalisation utilisé en 2012 pour les immeubles locatifs éloignés des centres urbains), soit 2'988'676 fr., dont il convenait de déduire une réserve générale pour travaux de

723'000 fr. (438'100 fr. de travaux de réfection + 285'000 fr. [coût estimé de l'investissement correspondant aux travaux de réfection de la toiture et de remplacement des menuiseries extérieures effectués postérieurement au 18 juin 2012]).

l. Par plis simples et recommandés du 16 juin 2015, Me E_____ a informé A_____ et B_____ de l'acte de cession du 3 mars 2015 et du fait que C_____ souhaitait se porter acquéreuse des parcelles n. 1_____ et 2_____.

Il leur a également transmis un projet d'acte de vente en vue de la fixation d'un rendez-vous pour sa signature.

m. N'ayant pas reçu de réponse à ce courrier, Me E_____ a, par plis simples et recommandés du 1^{er} juillet 2015, indiqué aux consorts A_____/B_____ que la signature de l'acte de vente définitive avait été fixée au 7 août 2015.

Le 6 août 2015, A_____ et B_____ ont avisé le notaire de ce qu'ils ne se présenteraient pas à ce rendez-vous, au motif que l'acte était "*gravement vicié*".

n. A_____ et B_____ ne s'étant pas présentés pour la signature prévue, un constat de carence a été dressé par Me E_____ le 7 août 2015, aux termes duquel C_____ s'était acquittée de la somme de 2'583'184 fr. en règlement du solde du prix de vente, ainsi que d'un montant de 114'000 fr. à titre de provision sur les frais de l'acte de vente.

Des procédures C/8_____ /2014 et C/9_____ /2014

o. Par ordonnance du 9 décembre 2015, rendue dans la cause C/8_____ /2014 et faisant suite à un signalement du 28 mars 2014, renouvelé le 5 mai 2014, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (ci-après : le TPAE) a instauré une mesure de curatelle de représentation en faveur de A_____, avec privation de l'exercice de ses droits civils en matière contractuelle et de gestion du patrimoine. Par ordonnance du 2 mars 2016, rendue dans la cause C/9_____ /2014, le TPAE a instauré une mesure de curatelle similaire en faveur de B_____. Me R_____ a été désigné aux fonctions de curateur des deux frères, fonction à laquelle Me S_____ lui a succédé le 5 avril 2019.

o.a Dans le cadre de l'instruction de ces procédures, le TPAE a ordonné l'expertise psychiatrique des consorts A_____/B_____. Dans son rapport du 9 février 2015, l'expert désigné, le Dr T_____, a retenu que A_____ présentait des troubles mentaux et du comportement liés à l'utilisation d'alcool, associés à des troubles cognitifs légers touchant principalement la sphère privée, d'une part, et des traits narcissiques de la personnalité, d'autre part; en raison de ces troubles, l'intéressé était partiellement empêché d'assurer en personne la sauvegarde de ses intérêts et il pouvait menacer sa sécurité sur le plan social à long terme, du fait de son incapacité

à gérer ses affaires. Egalement entendu en qualité d'expert, le Prof. U_____ a précisé que si des hospitalisations avaient eu lieu sur des alcoolisations manifestes avec des menaces de passage à l'acte, ce n'était pas cet aspect de la problématique qui était préoccupant, mais le fait qu'en raison de ces consommations, A_____ présentait, sur le plan neurologique, des anomalies relativement importantes pour une personne de son âge "*qui entravaient le fonctionnement de ses fonctions supérieures*".

o.b Dans son rapport du 2 mars 2016, le Dr V_____, expert désigné par le TPAE, a retenu que B_____ présentait un trouble cognitif léger, non associé à un trouble physique, un trouble anxieux sans précision et des traits de personnalité narcissique. Le bilan neurologique n'avait mis en évidence aucun trouble du langage oral, ni des fonctions praxiques ou gnosiques, mais des troubles attentionnels importants, des troubles exécutifs, des troubles du langage écrit et des troubles mnésiques modérés. Devant le TPAE, le Dr V_____ a précisé que B_____ était conscient d'avoir certaines limites et ne présentait pas de trouble délirant; l'expert relevait "*simplement que [l'intéressé] pourrait bénéficier d'un suivi psychothérapeutique*".

De la présente procédure

p. Le 15 octobre 2015, C_____ a formé devant le Tribunal une demande en exécution, fondée sur l'art. 665 CC, à l'encontre de A_____ et B_____.

Elle a conclu, sous suite de frais, à ce que le Tribunal ordonne au Registre foncier de lui transférer la propriété des parcelles n. 1_____ et 2_____ et lui donne acte de ce qu'elle paierait la somme de 2'583'184 fr. en règlement du solde du prix de vente une fois qu'elle aurait été inscrite au Registre foncier en qualité de propriétaire desdites parcelles. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le Tribunal ordonne aux consorts A_____/B_____ de procéder à la signature de l'acte de vente définitive des parcelles concernées, sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CP, et condamne les consorts A_____/B_____ à payer chacun la somme de 1'000 fr. par jour d'inexécution du jugement à venir.

C_____ a fait valoir que la promesse de vente du 18 juin 2012, passée en la forme authentique, comportait tous les éléments essentiels de la vente immobilière, ainsi qu'un droit d'emption cessible distinct et indépendant de la promesse de vente, mais soumis aux mêmes clauses et conditions. Elle avait acquis cette promesse de vente, droit d'emption inclus, par acte notarié du 3 mars 2015, et manifesté sa volonté d'exercer son droit d'emption, par courrier du 16 juin 2015, _____ sous _____ la _____ plume _____ de Me E_____. En outre, il ressortait de l'acte de carence du 7 août 2015 que C_____ avait versé en mains du notaire les fonds utiles pour finaliser la vente. A_____ et B_____ étaient de mauvaise foi lorsqu'ils soutenaient que l'acte notarié du 18 juin 2012 était "*gravement vicié*", dès lors qu'ils n'avaient entrepris

aucune démarche en vue de rectifier l'inscription du droit d'emption au Registre foncier, pas plus qu'ils n'avaient restitué les acomptes déjà perçus. De plus, les consorts A_____/B_____ continuaient d'encaisser des loyers auxquels ils n'avaient pas droit, au préjudice de C_____ qui ne pourrait pas obtenir réparation, vu l'état des poursuites à leur endroit pour des montants supérieurs à 6'000'000 fr. pour chacun d'eux. Par ailleurs, le prix de vente fixé à 3'100'000 fr. était conforme au prix du marché de l'époque, ce que Q_____ SARL avait confirmé le 2 septembre 2015, en estimant la valeur vénale des immeubles, à la date de signature de la promesse de vente, à un montant de 2'265'000 fr. (cf. *supra* let. k.a, 2^{ème} §).

En définitive, C_____ était fondée à solliciter du Tribunal qu'il lui attribue le droit de propriété sur les parcelles n. 1_____ et 2_____, respectivement qu'il ordonne le transfert de la propriété sur ces parcelles en sa faveur.

q.a Dans leur réponse du 8 avril 2016, A_____ et B_____ ont conclu au rejet de la demande, sous suite de frais.

Selon eux, l'acte notarié du 18 juin 2012 était nul, car illicite, du fait qu'il résultait d'une escroquerie et d'une usure au sens des art. 146 et 157 CP. Cette nullité entachait également l'acte notarié du 3 mars 2015. Ils ont allégué que leur capacité de discernement était altérée et se dégradait depuis de nombreuses années, de sorte que leur faculté de comprendre la portée de certains de leurs actes était affectée – ce qui était déjà le cas en juin 2012. Ils se sont référés à cet égard aux constatations des experts désignés par le TPAE dans les causes C/8_____/2014 et C/9_____/2014, ainsi qu'à plusieurs courriers et courriels datés d'août 2006, octobre et novembre 2013 (notamment un courrier du 1^{er} novembre 2013, aux termes duquel A_____ s'excusait "*de [s]on comportement d'hier*", ajoutant "*je suis malade depuis longtemps et j'ai pris la décision de me prendre en main en allant de ce pas me faire soigner chez le médecin*"), lesquels illustraient d'après eux le comportement impulsif et déraisonnable de A_____, dû notamment à sa dépendance à l'alcool. Ainsi, lors de la signature de l'acte notarié du 18 juin 2012, ni A_____ ni B_____ ne disposaient de leur pleine capacité de discernement. Le premier, malade de longue date, accordait une confiance totale à quiconque lui montrait un peu de sympathie, ce qui faisait de lui une victime potentielle d'esprits malveillants; le 18 juin 2012, avant de se rendre à la séance de signature, il avait en outre ingéré de l'*AH*_____, médicament contre l'hypertension dont les effets indésirables incluaient notamment l'obnubilation, les vertiges et les céphalées; victime d'un violent malaise durant la lecture de l'acte par le notaire, il n'avait pas réalisé quel était le montant du prix de vente. Quant au second, sa santé mentale était altérée depuis de nombreuses années et son frère A_____, qui gérait seul les affaires immobilières familiales, avait un très fort ascendant sur lui.

Les consorts A_____/B_____ ont encore allégué que G_____ et K_____ avaient agi sans scrupule, en exploitant la relation de confiance qui les liait, aux fins de mettre la main sur DB_____ à vil prix, tout en leur faisant croire que la conclusion de la promesse de vente faisait partie d'un accord global portant sur l'ensemble de leur patrimoine foncier. L'acceptation de vendre DB_____ aux promettant-acquéreurs était en effet indissociable d'une vente de DA_____. Aussi, ni l'acte notarié du 18 juin 2012, ni celui du 3 mars 2015 ne reflétaient leur volonté réelle. Au surplus, ils avaient invalidé la promesse de vente dans le délai légal d'une année, par courriers des 18 décembre 2013 et 5 février 2014, la portée de cette convention ne leur ayant été expliquée qu'en décembre 2013, lorsqu'ils avaient consulté une notaire, à savoir Me W_____. Enfin, C_____, qui connaissait la particularité de l'affaire, ne pouvait pas soutenir avoir acquis de bonne foi le bénéfice de la promesse de vente et du droit d'emption.

q.b S'agissant de la valeur des parcelles n. 1_____ et 2_____, les consorts A_____/B_____ se sont référés notamment à des expertises privées réalisées à leur demande, soit :

- une expertise de X_____, architecte, datée du 13 octobre 2012; celui-ci a estimé la valeur intrinsèque des immeubles à 3'391'428 fr. et leur valeur de rendement à 4'544'000 fr., compte tenu d'un état locatif net de 227'200 fr. capitalisé au taux de 5%. En pondérant ces deux valeurs, il a estimé la valeur vénale de DB_____ à 4'159'809 fr. ($3'391'428 \text{ fr.} + [(4'544'000 \text{ fr.}) \times 2] / 3$);

X_____ a réactualisé son expertise, par courrier du 29 juillet 2014, et estimé la valeur vénale des immeubles à 6'000'000 fr. – "*sous réserve d'une visite détaillée*" –, sur la base d'un état locatif net de 288'000 fr. (80% de 360'000 fr.) capitalisé au taux de 4.75%;

- l'extrait d'une expertise "*selon visite du 18 septembre 2014 (vu l'emplacement et l'immeuble de l'extérieur)*", estimant la valeur vénale des immeubles à 6'850'000 fr., sur la base d'un état locatif net de 360'000 fr. capitalisé au taux de 5.25%; selon les consorts A_____/B_____, cette expertise a été réalisée par l'agence immobilière Y_____, ce qui ne ressort pas de la pièce produite;

- une expertise du 16 janvier 2014 de Q_____ SARL, portant sur DA_____ et DB_____ ; celle-ci a estimé la valeur de vénale de DB_____ à 4'374'360 fr., correspondant à la valeur de rendement des immeubles, calculée sur la base d'un revenu locatif net de 240'623 fr. (289'908 fr. – 49'285 fr. de charges) capitalisé au taux de 5%, sous déduction d'une réserve générale pour travaux de 438'100 fr.

r. Par ordonnance du 22 juin 2016, le Tribunal a admis comme moyen de preuve l'expertise immobilière requise par les deux parties en vue de déterminer la valeur actuelle, respectivement en juin 2012, des parcelles n. 1_____ et 2_____ (cf.

infra let. t). Il a en revanche refusé d'ordonner une expertise psychiatrique et neurologique des conjoints A_____/B_____ en vue de déterminer leur capacité de discernement en juin 2012, considérant qu'un expert ne saurait être en mesure de déterminer *a posteriori*, quatre ans plus tard, l'état de santé des intéressés à la date de signature de la promesse de vente.

s. Lors des audiences de débats principaux des 24 novembre 2016, 10 mars 2017, 9 et 23 mai 2017, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties et à l'audition de plusieurs témoins, dont G_____ et K_____.

s.a A_____ a exposé avoir demandé à G_____ de s'occuper de la mise en vente des parcelles de [la commune de] D_____ car lui-même et son frère souhaitaient prendre leur retraite dans les meilleures conditions possibles. Il a déclaré qu'un contrat de courtage avait été signé à cet effet "*le 2 octobre 2012 très précisément*", en ajoutant : "*J'ai un défaut, à savoir une excellente mémoire*". Ce n'est qu'en juillet 2012, en recevant un courrier du notaire, qu'il avait réalisé avoir promis de vendre DB_____ au prix de 3'100'000 fr. Il avait immédiatement contacté K_____ car ce montant ne lui convenait pas; celui-ci lui ayant assuré que ce prix était juste et que les immeubles ne valaient pas plus, il avait confié à X_____ le mandat d'expertiser la valeur réelle de DB_____ (cf. *supra* let. q.b 2^{ème} §). En 2012, lui-même et son frère avaient consulté Me Z_____ qui était leur avocat de famille à cette époque; après avoir lu l'acte notarié du 18 juin 2012, celui-ci s'était "*fâché*" contre eux en leur "*criant*" qu'ils s'étaient fait gruger, car les immeubles valaient au moins 4'500'000 fr. En novembre 2012, A_____ avait eu des discussions avec G_____, en vue d'augmenter le prix d'achat à 4'500'000 fr., étant précisé que lui-même et son frère n'avaient pas engagé de procédures judiciaires dans l'espoir de trouver une solution amiable. En février 2013, il s'était également entretenu avec L_____, à qui il avait demandé d'emprunter de l'argent pour pouvoir acheter les immeubles "*cash*".

S'il connaissait la signification des termes "*pacte d'emption*", tel n'était pas le cas de la locution "*droit d'emption cessible*". Cette notion lui avait été expliquée en décembre 2013 par Me W_____; celle-ci lui avait précisé que lui-même et son frère disposaient d'un délai d'une année pour invalider le droit d'emption; aucun de leurs conseils successifs, soit Mes Z_____, AA_____ et AB_____, n'avaient toutefois agi en ce sens. En 2014, les deux frères avaient refusé de signer l'acte de vente définitive, car le prix de vente n'avait pas été modifié. A_____ estimait que ce procédé était malhonnête, déplorant le fait d'avoir été trompé par G_____ et les conjoints K_____/L_____ en lien avec le projet de revalorisation de DA_____. Ces trois "*escrocs*" avaient notamment résilié les baux d'habitation, ce qui avait induit des défauts de paiement des loyers et l'avait contraint à "*se battre avec [s]es locataires, ce qui n'était pas du tout [s]on intention*". Il regrettait sa décision de vendre les parcelles de [la commune de] D_____, ajoutant que

"[t]out le monde a[vait] le droit à l'erreur" et qu'il souhaitait juste *"terminer sa vie tranquillement en beauté"*.

B_____ a déclaré ignorer la signification des termes *"droit d'emption"*. Lui-même et son frère espéraient trouver une solution amiable au litige avant de réaliser, en recevant la convocation du notaire au printemps 2014 [*recte* : 2015], qu'aucune négociation ne serait possible. Il était exact que leurs avocats successifs auraient pu agir en invalidation de la promesse de vente dans le délai légal d'une année, mais ne l'avaient pas fait.

A_____ et B_____ ont tous deux déclaré qu'ils n'auraient jamais dû mettre leur patrimoine immobilier en vente et que *"tout se passait bien avant"*, à l'époque où le premier gérait seul les immeubles de [la commune de] D_____. Sur interpellation du Tribunal – qui avait observé que les consorts A_____/B_____ semblaient *"avoir une bonne capacité à [se] défendre et à dire non"* –, ceux-ci ont exposé que leur mise sous curatelle en 2015 avait été instiguée par G_____ et les consorts K_____/L_____ et qu'ils s'opposaient à cette mesure ainsi qu'à *"toutes formes d'accusation"*. Ils ont encore déclaré : *"Ce sont ces affaires qui sont très difficiles à porter pour nous et qui nous atteignent dans notre santé"*.

s.b Invité à préciser les raisons pour lesquelles lui-même et les consorts K_____/L_____ avaient cédé le bénéfice de la promesse de vente à C_____ en mars 2015, G_____ a exposé qu'il n'avait pas pu mener le projet de revalorisation de DA_____ jusqu'à son terme, les consorts A_____/B_____ ayant abruptement mis fin à son mandat (*"nous avons été débarqués du jour au lendemain"*). En 2015, les trois associés s'étaient retrouvés *"coincés dans cette opération"*, après avoir *"fourni du travail pendant des mois, voire des années"* et investi plusieurs centaines de milliers de francs sans contrepartie; les consorts A_____/B_____, quant à eux, avaient décidé *"du jour au lendemain"* qu'ils *"ne voulaient plus l'opération"*. Pour tenter de débloquer la situation, les trois associés avaient d'abord prolongé les échéances fixées; ils avaient ensuite imparti un ultimatum aux consorts A_____/B_____, en leur offrant la possibilité de rembourser les acomptes versés et de trouver un nouvel acquéreur pour DB_____. Ils avaient finalement cédé la promesse de vente, leur *"but final"* étant de récupérer l'argent qu'ils avaient investi dans DA_____ et DB_____.

s.c K_____ a déclaré que, peu avant d'invalider la promesse de vente, A_____ lui avait fait savoir que le prix de 3'100'000 fr. ne lui convenait pas et que d'autres acquéreurs lui offraient davantage. K_____ lui avait répondu que lui-même et ses associés étaient *"prêts à renoncer"* si A_____ et B_____ trouvaient d'autres acquéreurs, à condition de leur rembourser les acomptes versés, ainsi que les sommes investies pour financer des travaux effectués sur DB_____ (soit environ 160'000 fr.).

t. Par ordonnance du 21 août 2017, le Tribunal a ordonné une expertise aux fins de déterminer la valeur vénale ainsi que la valeur de rendement des immeubles sis sur les parcelles n. 1_____ et n. 2_____, à la date du 18 juin 2012 et à la date de l'ordonnance, et désigné AC_____, architecte, en qualité d'expert.

t.a Dans son rapport d'expertise du 18 octobre 2017, AC_____ a estimé qu'à la date du 18 juin 2012, la valeur de rendement des immeubles s'élevait à 3'390'000 fr. et leur valeur vénale à 3'250'000 fr.; l'expert a calculé cette dernière valeur en pondérant la valeur intrinsèque des biens (2'963'100 fr.) et leur valeur de rendement, selon la formule suivante : $([1 \times VI] + [2 \times VR] / 3)$. Au 21 août 2017, l'expert a estimé la valeur de rendement des immeubles à 3'720'000 fr. et leur valeur vénale à 3'570'000 fr. (leur valeur intrinsèque ayant été estimée à 3'155'100 fr.).

Pour l'année 2012, l'expert a capitalisé l'état locatif annuel net de 194'815 fr. (270'576 fr. – 75'761 de charges) à un taux de 5% majoré de 0.75% "*pour tenir compte de l'éloignement (état de l'immeuble, distance à l'agglomération urbaine), de la position des immeubles en bordure d'une route fortement fréquentée par le trafic frontalier aux heures de pointe et de la faible desserte des transports publics (ligne de campagne, nécessitant pour un confort accru de posséder un véhicule)*".

Pour l'année 2017, l'expert a capitalisé l'état locatif net de 217'377 fr. (281'225 fr. – 63'848 de charges) à un taux de 5%, majoré de 0.50 % "*pour tenir compte des travaux d'entretien effectués depuis 2012*".

Selon le rapport, la variation entre les valeurs vénale et de rendement des immeubles était principalement dépendante du taux de capitalisation et de la vétusté initiale considérée pour l'année 2012 et celle moindre, en raison du remplacement des vitrages et de la rénovation de certains logements, pour l'année 2017.

t.b Devant le Tribunal, AC_____ a confirmé les conclusions de son rapport d'expertise, exposant que ladite expertise s'était déroulée dans des conditions pénibles, car peu d'éléments avaient été mis à sa disposition. Lors de sa visite sur place, le représentant de la régie AD_____, laquelle s'occupait de la mise en location des appartements sur mandat de l'Office cantonal des poursuites, avait été peu collaborant et ne l'avait pas laissé accéder à l'ensemble du bien immobilier.

Cela étant, il s'était fondé sur ses constatations, sur les pièces remises et, pour le surplus, avait procédé à des projections, de sorte que les résultats et conclusions de son expertise étaient néanmoins fiables. Il était donc inutile de procéder à un complément d'expertise. S'agissant de l'état locatif, respectivement de la valeur vénale et locative pour 2017, l'expert a relevé que plusieurs appartements étaient

vides de locataires, raison pour laquelle il avait tenu compte d'un loyer minimum théorique. Il avait également pris en considération la typologie particulière des appartements en question, qui lui "[faisaient] *penser à l'architecture allemande de l'après-guerre, avec une cuisine "tube" et une salle à manger séparée*", de leur vétusté ainsi que leur éloignement du centre-ville.

Pour calculer la valeur intrinsèque des habitations, il avait tenu compte d'un prix de 430 fr. le m³, ce qui tenait compte de la vétusté (28.2% en 2012; 22% en 2017); cela correspondait à une valeur à neuf de 600 fr. le m³. Il avait retenu un taux de capitalisation de 5% car il s'agissait du taux appliqué par la Banque cantonale de Genève, qu'il avait majoré en tenant compte des spécificités inhérentes aux immeubles expertisés. Selon l'expert, le critère déterminant pour établir la valeur vénale n'était pas tant la valeur locative que le taux de capitalisation considéré.

u. A l'issue de l'audience de débats principaux du 20 avril 2018, C_____ a sollicité du Tribunal qu'il clôture l'instruction de la cause, laquelle était en état d'être jugée, et ordonne le dépôt de plaidoiries finales écrites.

A_____ et B_____ ont sollicité une nouvelle expertise des biens immobiliers concernés ou, à défaut, un complément d'expertise de la part de AC_____. Ils ont en outre persisté à requérir la mise en œuvre d'une expertise psychiatrique les concernant en vue d'établir leur capacité de discernement à la date du 18 juin 2012.

v. Par ordonnance du 11 mai 2018, le Tribunal a déclaré l'instruction close et ordonné le dépôt de plaidoiries finales écrites, confirmant les termes de son ordonnance de preuves du 22 juin 2016 en tant qu'elle rejetait la requête d'expertise psychiatrique sollicitée par les consorts A_____/B_____.

w. Dans leurs plaidoiries finales des 7 juin et 10 juillet 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Les consorts A_____/B_____ ont répliqué le 27 août 2018, ensuite de quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu qu'il ressortait du texte clair de l'acte notarié signé le 18 juin 2012 par les consorts A_____/B_____, d'une part, et par G_____ et les consorts K_____/L_____, d'autre part, que les parties concernées s'étaient entendues sur tous les points essentiels d'une vente des parcelles n. 1_____ et 2_____ par les premiers en faveur des seconds. S'agissant du prix de vente, il ressortait notamment du témoignage de K_____ que les consorts A_____/B_____ étaient conseillés par un mandataire professionnel, ceci déjà avant que la promesse de vente ne soit signée. Par acte notarié du 3 mars 2015, le bénéfice de la promesse de vente avait été cédé à C_____, laquelle avait exercé son droit d'emption par courrier de Me E_____

du 16 juin 2015. Le témoin K_____ avait confirmé que plusieurs versements, tous quittancés par le notaire, avaient été effectués en faveur des consorts A_____/B_____, soit le montant de 76'816 fr. versé avant le 18 juin 2012, l'acompte de 300'000 fr. prévu dans la promesse de vente, ainsi que des acomptes supplémentaires de 120'000 fr. ou 150'000 fr. Cela expliquait le solde du prix de vente en 2'583'184 fr. figurant dans l'acte de cession du 3 mars 2015. Selon l'acte de carence du 7 août 2015, C_____ avait réglé le solde du prix de vente de 2'583'184 fr., ainsi que la somme de 114'000 fr. à titre de provision sur les frais de l'acte de vente définitive. C_____ était dès lors au bénéfice d'un titre d'acquisition valable et le refus des consorts A_____/B_____ de requérir l'inscription de cette dernière en qualité de propriétaire des parcelles n. 1_____ et 2_____ était *a priori* injustifié.

S'agissant des vices du consentement allégués par les consorts A_____/B_____, le Tribunal a tout d'abord souligné que les procédures C/8_____/2014 et C/9_____/2014 avaient été initiées en 2014 seulement. Au vu de la date à laquelle les expertises psychiatriques ordonnées par le TPAE avaient été rendues et de la période qu'elles concernaient, les documents y relatifs étaient impropres à établir une incapacité de discernement des intéressés lors de la séance de signature du 18 juin 2012. Il en allait de même des ordonnances de mise sous curatelle prononcées les 9 décembre 2015 et 2 mars 2016. S'agissant du malaise dont A_____ alléguait avoir été victime le 18 juin 2012, aucune des personnes présentes ce jour-là, hormis B_____, n'avait confirmé la survenance d'un tel incident, tout au plus celle d'une réaction due à la chaleur et/ou à l'émotion liée à la situation. Au demeurant, si un malaise de l'ampleur de celle décrite par A_____ s'était produit, celui-ci aurait assurément été conduit, à l'initiative de son frère et/ou des autres personnes présentes, à l'hôpital ou chez un médecin. L'ingestion alléguée du médicament "AH_____" par A_____ avant la signature de l'acte, au demeurant non prouvée, n'était pas de nature à modifier cette appréciation : le fait que l'un des consorts A_____/B_____ ait pris un médicament susceptible de provoquer certains symptômes ("*obnubilation, vertiges et céphalées*") n'apportait pas encore la preuve de son incapacité de discernement au moment de la signature de l'acte. Me E_____, notaire depuis 35 ans, avait quant à lui affirmé que s'il constatait un problème de discernement chez l'une des parties, il refusait la signature de l'acte et signalait le cas au service des tutelles. Tel n'avait pas été le cas le 18 juin 2012. Au surplus, l'interrogatoire des consorts A_____/B_____ le 24 novembre 2016 n'avait pas permis de déceler des indices d'une perte de leur discernement, le Tribunal ayant constaté, au contraire, leur bonne capacité à se défendre. Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, l'on pouvait retenir que les intéressés étaient capables de discernement au moment de la conclusion de l'accord litigieux, même s'ils faisaient actuellement l'objet d'une mesure de curatelle. Enfin, la thèse des consorts A_____/B_____, selon laquelle ils auraient signé l'acte du 18 juin

2012 sans avoir eu connaissance du prix de vente de 3'100'000 fr. n'était guère plausible, cela même dans l'hypothèse où ils n'auraient pas reçu, de la part du notaire, le projet de l'acte notarié avant signature.

Il n'existait pas non plus d'indices permettant de retenir que les consorts A_____/B_____ auraient été victimes d'une lésion au sens de l'art. 21 CO. En particulier, il n'existait pas une disproportion évidente entre les prestations promises de part et d'autre. S'agissant de la valeur vénale de DB_____ et du prix de 3'100'000 fr. stipulé dans la promesse de vente, l'expertise judiciaire avait permis de confirmer que ce prix avait été fixé en fonction de la valeur de rendement des immeubles, en tenant compte de la typologie particulière des appartements, de leur vétusté et de leur éloignement du centre-ville. La promesse de vente de DB_____ s'inscrivait par ailleurs dans un contexte particulier, dans la mesure où celle-ci était la conséquence de l'activité importante déployée par les promettant-acquéreurs en lien avec la valorisation de DA_____ ; cette circonstance était de nature à expliquer une éventuelle concession de la part des promettant-vendeurs, si tant est qu'elle ait existé, quant au prix convenu. L'affirmation des consorts A_____/B_____, selon laquelle l'acceptation de vendre DB_____ était indissociable d'une vente de DA_____, de telle sorte que l'acte notarié du 18 juin 2012 ne refléterait pas leur volonté réelle, n'était pas convaincante : en effet, si cet aspect revêtait réellement un caractère essentiel à leurs yeux, ils auraient pris le soin d'intégrer cette condition dans la convention, n'étant pas novices dans le domaine immobilier et conseillés de surcroît par un mandataire professionnel. La prétendue gêne des consorts A_____/B_____, qui aurait été exploitée par G_____ et K_____, faisait également défaut, ni l'état de santé, ni la situation financière des promettant-vendeurs ne permettant de retenir que ceux-ci se seraient trouvés, au printemps 2012, dans une situation de grande détresse. Au vu de leurs déclarations en audience, il semblait plutôt que les consorts A_____/B_____ nourrissaient des regrets, fondés ou non, quant à leur décision de vendre leurs parcelles et qu'après avoir tenté de renégocier le prix de vente de DB_____, ils essayaient désormais d'échapper aux conséquences de cette décision en remettant en cause les accords passés. Au surplus, les intéressés n'avaient pas invalidé la convention du 18 juin 2012 dans le délai légal d'une année, ni agi en justice dans ce but, pas plus qu'ils n'avaient restitué ou offert de restituer les acomptes reçus.

En conclusion, les accords des 18 juin 2012 et 3 mars 2015 étaient valables et, C_____ ayant exercé son droit d'emption sans réserve et dans le délai convenu pour ce faire, celle-ci était en droit d'exiger des consorts A_____/B_____ qu'ils requièrent son inscription au Registre foncier en tant que nouvelle propriétaire des parcelles. C_____ ayant payé le prix convenu en août 2015, la voie de l'action en exécution de l'art. 665 CC lui était, sur le principe, ouverte. Les conclusions des parties devant être interprétées conformément au principe de la bonne foi, il se

justifiait de condamner les consorts A_____/B_____ à transférer la propriété des immeubles concernés à C_____. Il ressortait du constat de carence du 7 août 2015 que la somme de 2'583'184 fr. correspondant au solde du prix de vente avait déjà été versée; il n'était en revanche pas certain que la somme soit toujours consignée en mains de Me E_____. Aussi, il convenait de donner acte à C_____ de son engagement à verser cette somme, respectivement de la faire libérer si elle était toujours consignée en mains du notaire, l'autorisation d'opérer l'inscription au Registre foncier, au sens de l'art. 64 al. 1 let. h ORF, étant soumise à cette même condition. Enfin, le transfert de la propriété des immeubles à C_____ devait intervenir aux conditions concrétisées par les actes notariés des 18 _____ juin _____ 2012 _____ et 3 mars 2015.

EN DROIT

1. **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.

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).

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.

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.

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).

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.

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir statué *ultra petita*, en violation de l'art. 58 CPC. Ils lui font également grief d'avoir retenu que l'acte notarié du 3 mars 2015 – auquel ils ne sont pas eux-mêmes parties –, en lien avec la promesse de vente signée le 18 juin 2012, était un titre d'acquisition valable autorisant l'intimée à se voir transférer la propriété des parcelles n. 1_____ et 2_____. Les appelants font encore valoir que l'acte notarié du 18 juin 2012 est nul car il ne refléterait pas leur volonté réelle et que leur refus de faire inscrire l'intimée comme nouvelle propriétaire des parcelles au Registre foncier était justifié.

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

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, 2^{ème} 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).

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, 4^{ème} 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

tribunal donnera d'office les instructions nécessaires à la personne chargée de tenir le registre.

Il reste que l'action condamnatoire 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 condamnatoire 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, 6^{ème} 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, 5^{ème} 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).

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*, 2^{ème} 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'empteur) 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

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'empteur, 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'empteur, 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, 2^{ème} 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'empteur, 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).

3.4.3 Lorsque l'empeur 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'empeur 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'empeur 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).

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

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).

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.

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 condamnatore ayant pour fondement l'inexécution par ceux-ci de leurs obligations découlant de la

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.

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.

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_____.

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.

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

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 3 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.).

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

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.

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.

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

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.

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

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).

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.

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, 2^{ème} 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).

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.

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

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.

Finalement, 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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

* * * * *

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.