



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10062/2019

ACJC/1826/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU LUNDI 9 DECEMBRE 2019**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____[GE], appelant appelant contre une ordonnance rendue par la 24ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 27 juin 2019, comparant par Me Nicolas Jeandin, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____[GE], intimé, représenté par son curateur, Me N_____, avocat, _____, Genève, comparant en personne.

Le présent arrêt est expédié aux parties, ainsi qu'au Registre foncier par plis recommandés du 13.12.2019.

EN FAIT

A. Par ordonnance OTPI/423/2019 du 27 juin 2019, reçue le 1^{er} juillet 2019 par les parties, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'inscription provisoire, à l'encontre de A_____ et en faveur de B_____, d'une restriction au droit d'aliéner concernant les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de O_____ (ch. 1 du dispositif), dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties (ch. 2), mis les frais judiciaires à la charge de A_____ (ch. 3), arrêté ceux-ci à 1'500 fr. et compensés avec l'avance fournie par B_____ (ch. 4), condamné A_____ à payer à ce dernier les sommes de 1'500 fr. à titre de restitution de l'avance de frais (ch. 5) et de 3'000 fr. à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

B. a. Par acte expédié le 11 juillet 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ appelle de cette ordonnance, sollicitant son annulation. Il conclut principalement au déboutement de B_____ de sa requête de mesures provisionnelles et à ce que la Cour ordonne en conséquence au Conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à la radiation immédiate de l'inscription provisoire, à l'encontre de A_____ et en faveur de B_____, d'une restriction au droit d'aliéner concernant les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de O_____, avec suite de frais de première instance et d'appel. Subsidièrement, il conclut à ce que la Cour impartisse à B_____ un délai de 30 jours dès la notification de l'arrêt pour fournir des sûretés d'un montant de 100'000 fr., dise que, faute d'exécution dans le délai précité, les mesures provisionnelles tomberont de plein droit et dise que le montant des sûretés pourra être augmenté si les circonstances se modifient.

Il produit deux pièces nouvelles, soit une photographie de la parcelle n^o 1_____ (pièce 2) et un extrait d'un projet d'acte de vente de 2018 (pièce 3).

b. Dans sa réponse du 31 juillet 2019, B_____ conclut, avec suite de frais et dépens, principalement au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et, subsidiairement, à ce que la Cour ordonne l'audition du Dr C_____ et du Dr D_____ en qualité de témoins.

Il produit six pièces nouvelles, soit un échange de correspondance des 2 et 9 juillet 2019 entre Me N_____ et le Dr D_____ (pièces 53 et 54), un acte de vente du 27 juillet 2017 (pièce 55), un courrier de E_____ à Me N_____ du 2 juillet 2019 (pièce 56) ainsi qu'une requête et une ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue par le Tribunal de première instance des 15, respectivement 16 juillet 2019 (pièces 57 et 58).

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Par avis du 30 août 2019, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ (ci-après : B_____), né le _____ 1931, était propriétaire des parcelles n^{os} 3_____, 1_____ et 2_____ de la commune de O_____.

b. Le 23 mai 2017, il a fait don de la parcelle n° 3_____ à F_____ en nue-propriété, une servitude d'usufruit étant conférée au donateur sa vie durant.

L'acte de donation a été instrumenté par A_____, notaire.

c. Le 8 août 2017, B_____ a vendu les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ à A_____ pour le prix de 400'000 fr. L'acte de vente a été instrumenté par Me G_____.

En vue de cette vente, le Dr H_____, médecin de F_____, a établi une note de consultation le 26 juillet 2017, à teneur de laquelle B_____ faisait preuve d'une capacité de discernement conservée.

d. Le 14 février 2018, B_____ a confié à F_____ un mandat pour cause d'inaptitude dans l'hypothèse où sa capacité de discernement diminuerait, acte notarié instrumenté par A_____. A cette occasion, F_____ a également été mis au bénéfice d'une procuration générale pour la gestion des affaires de B_____.

e. B_____ réside en EMS depuis le 9 mars 2018.

f. En avril 2018, A_____ a pris contact avec le Dr I_____, médecin répondant de l'EMS, afin de faire établir un certificat médical attestant de la capacité de discernement de B_____ en vue de la signature d'actes notariés, soit une vente de terrain.

g. Le Dr I_____ a établi un premier certificat le 12 avril 2018, à teneur duquel B_____ possédait la capacité de discernement pour la signature de tels actes.

h. Après une évaluation plus approfondie de B_____, le Dr I_____ a établi un nouveau certificat médical en date du 7 juin 2018, annulant le précédent et selon lequel la capacité de discernement de B_____ pour la signature d'actes notariés complexes était diminuée, voire inexistante. Des investigations complémentaires étaient encore en cours.

i. En date du 21 juin 2018, le Dr I_____ a établi un certificat médical selon lequel la capacité de discernement de B_____ pour la signature d'actes notariés, la gestion de ses affaires et la surveillance d'un mandataire était inexistante. Le certificat précisait qu'une atteinte cognitive sévère existait depuis au moins avril 2017.

j. Le même jour, le directeur de l'EMS a adressé un signalement au Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (ci-après : TPAE) concernant la situation de B_____.

Il expliquait notamment que ce dernier était durablement incapable de discernement, qu'il recevait l'aide extérieure d'un ami au bénéfice d'une procuration générale, J_____, que ce dernier et sa compagne rendaient visite à B_____ à l'EMS, ce qui était source d'inquiétude dans la mesure où ils apportaient des bouteilles de vin pour les boire avec lui et lui faisaient signer des documents au sujet desquels ils refusaient ensuite de donner des informations au personnel de l'établissement. F_____ avait par ailleurs instruit la résidence de lui remettre tout le courrier de B_____, avec interdiction de l'ouvrir. En outre, la personne en charge de la déclaration d'impôts de ce dernier ne recevait pas les documents nécessaires pour ce faire de la part de J_____. Enfin, A_____, notaire, avait pris contact avec le Dr I_____ en avril 2018 afin de faire établir un certificat médical en lien avec des actes notariés concernant la vente d'un terrain, ce qui avait donné lieu à trois certificats médicaux, aux termes desquels la capacité de discernement de B_____, qui avait initialement été reconnue, avait été niée après des analyses approfondies.

k. A la suite de ce signalement, le TPAE a nommé Me N_____ en qualité de curateur d'office de B_____, par décision du 26 juin 2018.

l. Le 3 juillet 2018, un certificat médical a encore été établi par la Dresse K_____, médecin psychiatre répondant de l'EMS, concluant à l'incapacité de discernement de B_____ pour la gestion de ses affaires.

m. Le même jour, Me N_____ a adressé une requête urgente au TPAE, concluant à l'instauration d'une curatelle de portée générale. Il expliquait qu'il ressortait de l'entretien qu'il avait eu avec le directeur et les médecins de l'EMS, puis avec B_____, que F_____ était parvenu à faire signer au moins un acte de cession de terrain par B_____, que ce dernier affirmait pourtant n'avoir pas signé.

n. Par ordonnance du 4 juillet 2018, le TPAE, statuant sur mesures superprovisionnelles, a institué une curatelle de représentation et de gestion provisoire en faveur de B_____ et désigné Me N_____ aux fonctions de curateur.

o. Me N_____ a communiqué le dispositif de cette ordonnance à F_____ et A_____ le 5 juillet 2018.

p. Le même jour, A_____ a demandé aux époux P_____ et L_____, qui cultivent un potager sur la parcelle n° 1_____, de libérer les parcelles n°s 1_____ et 2_____ de toute construction et de toute plantation pour le 31 janvier 2019 au plus tard, date à laquelle des travaux seraient engagés.

q. Le 17 juillet 2018, le Dr H_____ a adressé un courrier à Me N_____, dans lequel il s'étonnait de la mise sous curatelle de B_____, dans la mesure où ce dernier avait désigné F_____ en qualité de mandataire à une époque où sa capacité de discernement n'était pas remise en question. Selon lui, un certificat émis par un non spécialiste ne pouvait être considéré comme suffisant et une modification de la situation apparaissait peu opportune.

r. Le 20 juillet 2018, Me N_____ a invité F_____ à le renseigner sur l'utilisation de divers montants, soit 70'665 fr. 25 au total, prélevés sur les comptes bancaires de son protégé entre le 1^{er} juin et le 10 juillet 2018.

F_____ n'a donné aucune suite à cette demande.

s. Le 4 septembre 2018, M_____, auquel B_____ avait mis à disposition un local dans une grange, a attiré l'attention de Me N_____ sur le fait que dès 2016, mais en tout cas 2017, l'état de santé de B_____ avait commencé à se détériorer, celui-ci n'étant plus à même de prendre des décisions importantes, notamment en rapport avec son patrimoine immobilier. M_____ s'était ainsi adressé à A_____ en mai 2017 au sujet d'une éventuelle cession de biens immobiliers, exposant que B_____ "*subissait des pressions importantes de personnes peu scrupuleuses afin d'obtenir certains avantages dont précisément une cession de biens immobiliers*". Il lui avait alors indiqué que B_____ ne semblait plus disposer d'une pleine capacité de discernement et invitait A_____, en sa qualité de notaire, à saisir le TPAE.

t. Par courrier du 8 janvier 2019, Me N_____ a informé le TPAE du fait que B_____ avait été suivi par le Dr C_____ jusqu'en juillet 2017, puis par le Dr D_____ jusqu'en fin d'année 2017. Les deux médecins avaient fait état de difficultés cognitives chez B_____, déjà en 2016 selon le Dr C_____.

u. Par ordonnance du 1^{er} avril 2019, le TPAE a notamment confirmé Me N_____ dans ses fonctions de curateur, constaté que le mandat pour cause d'incapacité établi le 14 février 2018 par B_____ ne pouvait produire aucun effet et révoqué toute procuration établie au bénéfice de tiers sur ses biens.

v. Par courriers du 6 mai 2019 à F_____ et à A_____, Me N_____, en sa qualité de curateur de B_____, a invoqué la nullité des actes de donation,

respectivement de vente des parcelles pour cause d'incapacité de discernement, et déclaré invalider lesdits actes pour cause d'erreur, de dol et de lésion.

- D. a.** Le 8 mai 2019, B_____, agissant par son curateur, a saisi le Tribunal d'une action en nullité ou invalidation de la vente immobilière, assortie d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles. Il a conclu à ce que le Tribunal ordonne l'inscription provisoire d'une restriction du droit d'aliéner au Registre foncier concernant les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de O_____.

Il a fait valoir l'existence d'un risque que A_____ vende les parcelles pendant la procédure, ce qui lui causerait un dommage irréparable, l'acquéreur de bonne foi étant maintenu dans sa propriété de par la loi.

- b.** Par ordonnance du 9 mai 2019, le Tribunal a fait droit à la requête de mesures superprovisionnelles.

- c.** Dans ses déterminations écrites du 6 juin 2019, A_____ a conclu, avec suite de frais, au rejet de la requête et à ce que l'inscription de sa restriction du droit d'aliéner les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ soit immédiatement radiée.

Il s'est notamment prévalu de la note de consultation du Dr H_____ du 26 juillet 2017 et du fait que l'acte de vente avait été passée par-devant un notaire, ce qui était un gage de la validité de l'acte. Il n'avait par ailleurs rien entrepris pour initier une vente ou obtenir une autorisation de construire et avait au contraire autorisé les époux L_____ à continuer à cultiver gratuitement son potager sur la parcelle n^o 1_____.

- d.** B_____ a produit une réplique spontanée, que le Tribunal a déclaré irrecevable par ordonnance du 13 juin 2019.

- e.** Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives lors de l'audience du 17 juin 2019, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

- E.** Dans l'ordonnance querellée, le Tribunal a retenu que si seule la note de consultation du Dr H_____ avait été établie à une date proche de celle de la signature de l'acte litigieux, l'on pouvait douter du caractère suffisamment approfondi de la connaissance de son patient par ce médecin, dans la mesure où celui-ci s'était présenté auprès du curateur comme étant le médecin de F_____ et non celui de B_____. Les certificats médicaux des Drs I_____ et K_____ avaient, quant à eux, été établis après des examens approfondis. Aussi, bien qu'ils aient été établis dix mois après la vente, ces certificats suffisaient à ce stade à rendre vraisemblable l'incapacité de discernement de B_____ et, partant, le bien-fondé de l'action en constatation de la nullité de l'acte de cession litigieux. Le

Tribunal a également retenu comme vraisemblable l'existence du dol, au vu des pièces versées à la procédure qui donnaient à penser que F_____ exerçait une influence importante sur B_____, tout en adoptant une attitude réfractaire à renseigner les intervenant de l'EMS quant à la gestion de ses affaires.

Le Tribunal a retenu qu'à défaut de l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner, une cession des parcelles litigieuses en faveur d'un tiers causerait à B_____ un dommage difficilement réparable, dès lors que le tiers serait protégé dans sa bonne foi. Enfin bien que A_____ ait indiqué n'avoir aucune intention de disposer des parcelles, il ressortait du courrier adressé aux époux L_____ qu'il prévoyait d'entamer des travaux sur les bien-fonds, de sorte qu'il ne pouvait être exclu qu'une vente soit envisagée d'ici à ce que la procédure au fond parvienne à son terme. A cet égard, le Tribunal a relevé que, dans l'hypothèse où la contestation par A_____ de toute intention de céder les parcelles litigieuses à un tiers serait avérée, la mesure requise ne lui serait nullement préjudiciable.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 10 jours (art. 248 let. d, 249 let. d ch. 11 et 314 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC) à l'encontre d'une décision sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), qui statue sur une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse est, compte tenu de la valeur des immeubles visés par les mesures requises, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 2 et 308 al. 2 CPC).

1.2 L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d et 249 let. d ch. 11 CPC), avec administration restreinte des moyens de preuve, la cognition du juge est toutefois limitée à la vraisemblance des faits allégués et à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid 5.2; 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1).

La maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 et 255 *a contrario* CPC), contrairement à ce que soutient l'appelant, l'art. 272 CPC n'étant applicable qu'aux procédures spéciales en droit matrimonial. La preuve des faits allégués doit être apportée par titres (art. 254 al. 1 CPC).

2. Les parties ont produit des pièces nouvelles en appel. Dans sa réponse à l'appel, l'intimé intègre en outre sa réplique de première instance, déclarée irrecevable par le Tribunal.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Il s'agit ainsi de déterminer si le moyen de preuve aurait pu être obtenu en première instance avant la clôture des débats principaux. Une attestation qui est délivrée postérieurement à la clôture des débats principaux, alors qu'elle aurait pu être obtenue lors de la procédure de première instance, n'est pas recevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 et 3.2.3).

Dans le cas d'un pseudo *nova*, les conditions de l'art. 317 lit. a et b CPC peuvent être considérées comme réunies lorsque seul le jugement attaqué donne lieu à cet allégué. La partie qui veut faire usage de son droit d'introduire ce *nova* doit alors motiver et prouver qu'en dépit de sa diligence, l'articulation du pseudo *nova* au sens de l'art. 317 al. 1 CPC ne lui était pas encore possible en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1).

Le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges de première instance; l'appel est ensuite disponible mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (arrêts du Tribunal fédéral 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1; 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3).

2.2 En l'espèce, la pièce 2 est une photographie non datée de la parcelle n° 1_____, sur laquelle on aperçoit un drapeau suisse au-dessus d'un drapeau portugais. La recevabilité de cette pièce peut demeurer incertaine, car elle n'est en tout état pas propre à rendre vraisemblable que l'appelant aurait trouvé un accord avec les époux L_____ consistant à les laisser cultiver leur potager sur les parcelles litigieuses, ni qu'il n'aurait pas entrepris de démarches afin de vendre celles-ci ou en vue d'obtenir une autorisation de construire.

La pièce 3, à savoir un projet d'acte de vente de 2018, est antérieure à l'ordonnance querellée. L'appelant expose que la production de cette pièce a été induite par le raisonnement du premier juge, qui a retenu que les certificats médicaux établis en été 2018 avaient été sollicités en lien avec la vente litigieuse, alors qu'ils l'avaient été en lien avec le projet de vente précité. Au regard de ces explications, la pièce 3 est recevable.

Bien que les pièces 53 et 54 soient postérieures à l'ordonnance querellée, elles portent sur l'état de santé de B_____ en 2017 et auraient ainsi pu être produites en première instance, étant précisé que l'appréciation de l'état de santé par le Dr

D_____ était déjà discutée devant le premier juge. L'intimé n'expliquant pas les raisons pour lesquelles il aurait été dans l'impossibilité de produire ces pièces en première instance, celles-ci sont irrecevables.

La pièce 55 est recevable en tant qu'elle correspond à la pièce 3 produite par l'appelant en première instance. Elle comporte toutefois des annexes supplémentaires, à savoir des extraits du cadastre des sites pollués datés du 20 avril 2017. L'appelant n'expliquant pas les raisons pour lesquelles ces extraits n'ont pas pu être produits devant le premier juge, ils sont irrecevables.

Les pièces 56 à 58 sont quant à elles recevables, dans la mesure où elles sont postérieures à l'ordonnance querellée. Elles sont toutefois dénuées de pertinence pour l'issue du litige.

Enfin, la réplique de l'intimé a été à bon droit déclarée irrecevable par le Tribunal, ce qui n'est au demeurant pas contesté. Par conséquent, la réplique contenue dans la réponse à l'appel est également irrecevable en appel.

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir fait droit aux mesures provisionnelles sollicitées par l'intimé. Il soutient que l'existence d'une prétention et le risque d'une atteinte n'ont pas été rendus vraisemblables.

3.1.1 Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

Le requérant doit ainsi avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêts du Tribunal fédéral 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2 et les références citées; 5A_1016/2015 du 15 septembre 2016 consid. 5.3 et les références citées).

Le requérant doit également rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 et les références citées).

Toute mesure provisionnelle implique, dans un certain sens, qu'il y ait urgence; la notion d'urgence comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances; ainsi, l'urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour

toutes. Il appartient au juge d'examiner de cas en cas si cette condition est réalisée, ce qui explique qu'il puisse se montrer plus ou moins exigeant suivant les circonstances sans s'exposer pour autant au grief d'arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4P.263/2004 du 1^{er} février 2005 consid. 2.2). La vraisemblance qu'un acte préjudiciable sera commis avant que le juge du fond n'ait statué définitivement sur la prétention invoquée suffit (STUCKI/PAHUD, Le régime des décisions superprovisionnelles et provisionnelles du Code de procédure civile, in SJ 2015 II 1, p. 3).

Les mesures conservatoires visent à maintenir l'objet du litige dans l'état où il se trouve pendant toute la durée du procès (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, p 320, n. 1746).

3.1.2 Les restrictions apportées au droit d'aliéner certains immeubles peuvent être annotées, lorsqu'elles résultent notamment d'une décision officielle, rendue pour la conservation de droits litigieux (art. 960 al. 1 ch. 1 CC). Ces restrictions deviennent, par l'effet de leur annotation, opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble (art. 960 al. 2 CC).

Des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui qui allègue un droit réel (art. 961 al. 1 ch. 1 CC). Elles ont lieu du consentement des intéressés ou en vertu d'une décision judiciaire; elles ont pour effet que le droit, s'il est constaté plus tard, devient opposable aux tiers dès la date de l'inscription provisoire (art. 961 al. 2 CC).

A la différence des annotations prévues à l'art. 960 CC, les annotations prévues à l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC ont pour but de garantir un droit réel existant, qui n'est toutefois pas révélé par le registre foncier. Cette situation peut provenir de ce que l'inscription ne correspond pas à la réalité juridique parce qu'elle reposait sur la base d'un acte nul. Elle intervient ainsi lorsque des droits réels sont nés au registre foncier et que le titulaire du droit encourt le risque de perdre son droit par le fait que le propriétaire inscrit dispose de son immeuble (MOOSER, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 2 ad art. 961 CC).

Le requérant doit rendre vraisemblable sa prétention et le risque qu'il encourt de subir la perte de son droit du chef de l'acquisition de l'immeuble par un tiers de bonne foi. L'inscription provisoire est accordée à des conditions plus larges que la simple vraisemblance: l'inscription provisoire ne doit être refusée que s'il apparaît clairement que le droit n'existe pas ou qu'il est peu vraisemblable; en cas de doute, elle doit être ordonnée et la décision sur l'existence du droit invoqué doit être prise par le juge ordinaire (MOOSER, op. cit., n. 11 ad art. 961 CC et les références citées).

Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du Registre foncier, est maintenu dans son acquisition (art. 973 al. 1 CC).

3.1.3 A teneur de l'art. 16 CC, toute personne qui n'est pas privée de la faculté d'agir raisonnablement en raison de son jeune âge, de déficience mentale, de troubles psychiques, d'ivresse ou d'autres causes semblables est capable de discernement au sens de la présente loi.

Lorsqu'il est avéré qu'au moment d'accomplir l'acte litigieux, une personne se trouve durablement dans un état de faiblesse d'esprit au sens de l'art. 16 CC, qui, selon l'expérience générale de la vie, la prive d'agir raisonnablement, elle est alors présumée dépourvue de la capacité d'agir raisonnablement en rapport avec l'acte litigieux. Cette présomption de fait concerne les personnes, qui, au moment de l'acte, se trouvent dans un état durable d'altération mentale liée à l'âge ou à la maladie (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2018 du 4 octobre 2019 consid. 4.2.1; 5A_325/2017 du 18 octobre 2017 consid. 6.1.2; 5A_951/2016 du 14 septembre 2017 consid. 3.1.3.1).

L'incapacité d'agir raisonnablement n'est en revanche pas présumée et doit être prouvée (preuve principale) lorsque la personne se voit administrer périodiquement des médicaments et souffre d'une désorientation spatio-temporelle momentanée, lorsque, dans un âge avancé, elle est simplement fragile, atteinte dans sa santé physique et temporairement confuse, lorsqu'elle souffre d'absences consécutives à une attaque cérébrale ou qu'elle est simplement confrontée à des trous de mémoire liés à l'âge (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2018 du 4 octobre 2019 consid. 4.3; 5A_325/2017 du 18 octobre 2017 consid. 6.1.3.1 et les références citées).

Sous réserve des exceptions prévues par la loi, les actes de celui qui est incapable de discernement n'ont pas d'effets juridiques (art. 18 CC). Les actes visés sont nuls et la nullité a des effets *ex tunc* (WERRO/SCHMIDLIN, in Commentaire romand, Code civil I, 2010, n. 11 et 16 ad art. 18 CC).

3.2.1 En l'espèce, l'appelant fait valoir que la capacité de discernement de l'intimé au moment de la vente litigieuse serait démontrée par le "*certificat médical*" du Dr H_____ du 26 juillet 2017 et par le fait que l'acte ait été passé par-devant un notaire.

A cet égard, il ressort des pièces produites que l'intimé semblait, de prime abord, capable de discernement. Cependant, après avoir procédé à une évaluation approfondie, les médecins consultés ont certifié qu'il ne disposait pas de la capacité de discernement en juin 2018. Le Dr I_____ a précisé qu'une atteinte cognitive sévère existait chez l'intimé depuis au moins avril 2017. Cette atteinte sévère, liée à l'âge, permet ainsi de présumer que l'intimé ne disposait pas de la

capacité de discernement au moment de la vente litigieuse, soit en août 2017. Bien que le Dr H_____ ait fait état d'une capacité de discernement conservée dans une note de consultation du 26 juillet 2017, l'on constate que cette dernière a été rédigée à l'issue d'une simple consultation et n'apparaît ainsi pas suffisante pour renverser la présomption d'incapacité de discernement qui résulte d'examens approfondis, étant par ailleurs relevé que le Dr H_____ n'est pas le médecin traitant de l'intimé, mais celui de J_____, de sorte que sa connaissance de l'intimé n'apparaît pas suffisante.

En outre et comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, le seul fait que la vente ait été conclue par-devant notaire ne suffit pas à exclure une incapacité du vendeur au moment des faits. Il y a par ailleurs lieu de relever que, au vu des certificats médicaux du Dr I_____ qui ont d'abord constaté la capacité puis, après une évaluation approfondie, l'incapacité de discernement de l'intimé, une discordance entre l'image que celui-ci renvoie aux tiers et sa réelle capacité de discernement semble exister. Dans ces conditions, le notaire qui a instrumenté l'acte n'était en tout état pas en mesure de détecter l'incapacité de discernement de l'intimé.

Compte tenu de ce qui précède, l'incapacité de discernement de l'intimé et, partant, le bien-fondé de l'action en constatation de la nullité de la vente du 8 août 2017, apparaissent vraisemblables, étant relevé que les propos des Drs D_____ et C_____ rapportés par le curateur convergent également dans le même sens.

Il n'y a ainsi pas lieu d'examiner si l'action en invalidation est fondée.

3.2.2 L'appelant fait ensuite grief au Tribunal d'avoir retenu que l'intimé avait rendu vraisemblable la survenance d'une atteinte concrète ou le risque d'une telle atteinte. Il soutient que l'intimé n'aurait pas de raisons sérieuses de craindre la survenance d'une atteinte, dans la mesure où il n'a rien entrepris à ce jour pour initier une vente ou obtenir une autorisation de construire.

En l'occurrence, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu qu'il existait un risque que l'appelant vende les parcelles litigieuses. En effet, bien que ce risque ne soit pas imminent, il est tout de même susceptible de se concrétiser d'ici à ce que la procédure au fond parvienne à son terme, sans que l'intimé puisse s'en apercevoir aisément et requérir des mesures provisionnelles à temps. L'intention de vendre les parcelles litigieuses avant la fin de la procédure au fond apparaît d'autant plus vraisemblable que l'appelant a demandé aux époux L_____ de libérer les parcelles litigieuses, qu'il a formé appel et requis des sûretés.

Sans annotation d'une restriction du droit d'aliéner au Registre foncier, une telle vente causerait un préjudice difficilement réparable à l'intimé, compte tenu de la protection de l'acquéreur de bonne foi, ce qui n'est au demeurant pas contesté. Le but des mesures provisionnelles est ainsi de maintenir l'objet du litige dans l'état où il se trouve pendant toute la durée du procès, afin d'éviter d'exposer l'intimé au

risque de subir un dommage irréparable si sa prétention s'avérait, en définitive, fondée.

3.2.3 Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a ordonné les mesures provisionnelles requises. L'ordonnance querellée sera confirmée sur ce point.

4. L'appelant sollicite la fourniture de sûretés d'un montant de 100'000 fr.

4.1 A teneur de l'art. 264 al. 1 CPC, le tribunal peut astreindre le requérant à fournir des sûretés si les mesures provisionnelles risquent de causer un dommage à la partie adverse.

L'exigence des sûretés dépend des circonstances de l'espèce. Elles supposent une pesée des intérêts en jeu et se fondent sur la vraisemblance du dommage. Elles s'imposent assez naturellement en cas d'exécution anticipée, alors qu'il se justifie d'y renoncer lorsque les mesures provisionnelles requises n'ont pas d'autre but que le maintien d'une situation conforme au droit. Plus le droit du requérant paraît fondé, moins le dépôt de sûretés ne se justifie. Le montant doit être fonction du dommage que risque la partie contre laquelle les mesures sont prises (BOHNET, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 5 ad art. 264 CPC).

Les sûretés peuvent être requises en tout temps (BOHNET, op. cit., n. 4 ad art. 264 CPC).

4.2 En l'espèce, l'appelant soutient qu'il n'a pas l'intention de vendre les parcelles litigieuses, mais qu'il risque néanmoins de subir un dommage de par l'impossibilité de réaliser un éventuel bénéfice à la suite de leur vente. Outre le caractère contradictoire de ces deux affirmations, il y a lieu de relever que l'appelant ne rend pas vraisemblable le montant du préjudice qu'il risque de subir. Dans le cadre de son appel, il soutient en particulier que le prix auquel il a acquis les parcelles (400'000 fr.) correspond à la tranche supérieure des prix du marché, de sorte qu'un bénéfice de 100'000 fr. sur la vente de ces parcelles n'apparaît pas vraisemblable.

En outre, rien n'indique que la situation financière de l'intimé ne permettrait pas à celui-ci de répondre d'un éventuel dommage consécutif à l'inscription litigieuse (art. 264 al. 2 CPC).

Dans ces conditions, il ne se justifie pas d'astreindre l'intimé à fournir des sûretés. L'appelant sera par conséquent débouté de ses conclusions sur ce point.

5. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 26 et 37 RTFMC), mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et entièrement

compensés avec l'avance fournie, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant sera par ailleurs condamné au versement de dépens à l'intimé, arrêtés à 2'000 fr., débours et TVA inclus (art. 105 al. 2 et 106 al. 1 CPC; art. 85, 88, 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appell'appel interjeté le 11 juillet 2019 par A_____ contre l'ordonnance OTPI/423/2019 rendue le 27 juin 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10062/2019-24 SP.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'200 fr., les met à la charge de A_____ et les compense entièrement avec l'avance fournie, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 2'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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.