

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_542/2012

Arrêt du 24 janvier 2013
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, présidente, Corboz et Niquille.
Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure

1. Hoirie de Monsieur X. _____, soit pour elle:

A.X. _____,

B.X. _____,

C.X. _____,

D.X. _____,

2. D.X. _____,

tous représentés par Me François Membrez,
recourants,

contre

H.Z. _____ et F.Z. _____, représentés par Me Daniel Tunik,
intimés.

Objet
vente immobilière,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 11 juillet 2012.

Faits:

A.

X. _____ était propriétaire de plusieurs parcelles à ... (GE), notamment la parcelle N° 1 d'une surface de 2'935 m2.

Par acte notarié du 5 octobre 2000, X. _____ a accordé à M. _____ un droit d'emption sur une surface de 1'286 m2 à détacher de la parcelle N° 1, correspondant à la sous-parcelle N° 2. Le droit d'emption permettait d'acquérir la sous-parcelle pour le prix de 400'000 fr. pendant une durée initiale d'une année, prolongée par la suite, en dernier lieu jusqu'au 21 décembre 2007. Il a été convenu que ce droit d'emption était cessible.

Par acte notarié du 16 octobre 2002, M. _____ a cédé son droit d'emption, pour le prix de 50'000 fr., aux époux H.Z. _____ et F.Z. _____.

Le 27 novembre 2002, un architecte a évalué l'ensemble de la parcelle N° 1 à 3'425'000 fr., soit 1'425'000 fr. pour la parcelle N° 2 (ou N° 1 A) et 2'000'000 fr. pour les parcelles N°s 3 et 4 (ou N°s 1 B et 1 C).

Par avis du 5 septembre 2003, l'office des poursuites a annoncé que, pour une créance indépendante des faits relatés ci-dessus, les immeubles inscrits au registre foncier au nom de X. _____, soit notamment l'ensemble de la parcelle N° 1, seraient vendus aux enchères publiques le 18 novembre 2003. L'estimation de l'office pour la parcelle N° 1 se montait à 1'700'000 fr. (et non 3'425'000 fr. comme l'avait évalué un architecte le 27 novembre 2002).

Dans ces circonstances particulières, une négociation s'est ouverte entre X. _____ et son fils D.X. _____, d'une part, et les époux Z. _____, d'autre part. Chacune des parties était assistée d'un avocat. X. _____ et D.X. _____ avaient pour conseil l'avocat T. _____.

Le 7 novembre 2003, une convention a été conclue entre les époux Z. _____ d'une part et X. _____ et D.X. _____ d'autre part. Selon cette convention, les époux Z. _____ (qui disposaient du crédit nécessaire pour obtenir un prêt bancaire) s'engageaient à payer à l'office des poursuites le solde réclamé, soit 1'336'887 fr. 15. Ce versement devait être considéré comme un prêt

aux consorts X._____. Parallèlement, les époux Z._____ exerçaient le droit d'emption qui leur avait été cédé et acquéraient la parcelle N° 2 pour le prix convenu, soit 400'000 fr. Ce prix devait être acquitté à raison de 100'000 fr. en mains du notaire et à raison de 300'000 fr. par imputation sur le montant du prêt, de sorte que les consorts X._____ reconnaissaient devoir aux époux Z._____ la somme de 1'036'887 fr. 15 (1'336'887 fr. 15 ./ 300'000 fr.). Cette somme leur était prêtée par les époux Z._____ au taux de 4 % l'an et devait être remboursée après une durée maximale d'un an. Après cette échéance, la somme due devait porter intérêt au taux légal de 5 % ou au taux bancaire appliqué aux époux Z._____ si celui-ci était alors plus élevé.

Cette convention du 7 novembre 2003 a été signée par les époux Z._____ et par D.X._____ en son nom et pour le compte de X._____, qui avait délivré à son fils une procuration à cet effet. Par acte notarié du 11 novembre 2003, X._____ a vendu aux époux Z._____ la parcelle N° 2 pour le prix de 400'000 fr. L'acte, instrumenté par le notaire R._____, a été signé par X._____ lui-même.

En novembre 2003, les époux Z._____ ont versé, par l'intermédiaire du notaire, le montant de 1'336'887 fr. 15 à l'office des poursuites, de sorte que la vente aux enchères forcée des parcelles a été annulée.

En garantie de leur prêt, les époux Z._____ ont obtenu des consorts X._____ deux cédules hypothécaires, l'une portant sur la parcelle N° 3 et l'autre sur la parcelle N° 4.

Le 15 novembre 2004, l'avocat des époux Z._____ a mis en demeure X._____ et D.X._____ de rembourser le prêt avec les intérêts.

Les époux Z._____ ont introduit contre X._____ et D.X._____ des poursuites ordinaires et des poursuites en réalisation de gage; ils ont obtenu la mainlevée des oppositions faites. Ils ont cependant retiré ces poursuites le 7 août 2006 à la suite d'un nouvel accord intervenu entre les parties le 20 décembre 2005. Il était alors envisagé que la parcelle N° 5, issue d'une fusion des parcelles N°s 3 et 4, soit vendue à une société anonyme; les époux Z._____ tenaient à ce que le produit de cette vente serve en priorité au remboursement de leur créance.

Cette nouvelle convention, datée du 20 décembre 2005, a été conclue entre les époux Z._____, X._____ et D.X._____ ainsi que la société anonyme qui devait acquérir la parcelle N° 5. Les consorts X._____ reconnaissaient être conjointement et solidairement débiteurs envers les époux Z._____ d'un montant total de 1'143'304 fr. 02. Il était prévu une mutation parcellaire, la radiation des droits d'emption inscrits en faveur de M._____, le désintéressement partiel des époux Z._____ au moyen d'un prêt bancaire octroyé aux consorts X._____, une promesse d'achat-vente entre la société et les consorts X._____ pour la parcelle N° 5, le produit de cette vente devant être affecté en priorité au remboursement de la dette des consorts X._____ envers les époux Z._____, et l'octroi d'un crédit additionnel aux consorts X._____ pour régler définitivement le solde de leur dette à l'égard des époux Z._____, après la vente immobilière et la constitution de deux cédules hypothécaires.

Par acte notarié du 20 décembre 2005 et du 18 janvier 2006, instrumenté par la notaire S._____, X._____ et D.X._____ se sont engagés irrévocablement à affecter prioritairement le produit de la vente de la parcelle N° 5, dès sa vente définitive réalisée, au remboursement de la dette contractée conjointement et solidairement entre eux envers les époux Z._____. Le 28 décembre 2005, une somme de 110'000 fr. a été remboursée aux époux Z._____ par l'intermédiaire d'une banque.

Par acte des 15 et 21 mars 2006 dressé par la notaire S._____, D.X._____, agissant au nom et pour le compte de X._____, s'est engagé à constituer une cédule hypothécaire grevant la parcelle N° 5 en faveur des époux Z._____. Cette cédule a été établie le 23 mars 2006 et remise aux époux Z._____.

La parcelle N° 5 n'a finalement pas été vendue à la société anonyme.

X._____ est décédé le 23 janvier 2008, laissant pour héritiers légaux son épouse A.X._____ et ses enfants B.X._____, C.X._____ et D.X._____ (ci-après: les hoirs de X._____).

Le 15 septembre 2008, le notaire chargé de dresser l'inventaire des biens de la succession a informé les époux Z._____ que leur créance était contestée par les héritiers de X._____. Par courrier du 29 septembre 2008, le conseil de l'hoirie de X._____ a précisé que les conventions des 7 novembre 2003 et 20 décembre 2005 étaient considérées comme nulles pour cause de lésion et que X._____, qui n'avait pas signé la première convention (laquelle avait été signée pour lui par son fils D.X._____), n'avait plus la capacité de discernement nécessaire pour comprendre la seconde. Les époux Z._____ ont introduit contre l'hoirie de X._____ et D.X._____ de nouvelles poursuites ordinaires et en réalisation de gage; ils ont obtenu la mainlevée provisoire des oppositions des poursuivis, en dernière instance par trois arrêts de la Cour de justice du canton de Genève rendus le 4 mars 2010.

B.

Par acte déposé le 12 avril 2010 devant le Tribunal de première instance de Genève, les hoirs de X. _____ ainsi que D.X. _____ ont formé une action en libération de dette, concluant à ce qu'il soit constaté qu'ils ne devaient pas aux époux Z. _____ la somme de 1'036'887 fr. 15 avec intérêts, sous déduction de 110'000 fr. versés le 28 décembre 2005, ainsi que les sommes de 843 fr. 40 et de 6'300 francs. Ils ont invoqué l'incapacité de discernement de X. _____, puis, dans une écriture du 18 mars 2011, celle de D.X. _____. Ils ont soutenu que les actes étaient nuls au sens de l'art. 20 CO pour cause d'usure, et que le remboursement n'était dû, de toute manière, qu'après la vente de la parcelle N° 5 à la société anonyme.

Les époux Z. _____ ont conclu au déboutement des demandeurs en libération de dette.

Par jugement du 30 mai 2011, le Tribunal de première instance a débouté les demandeurs des fins de leur action en libération de dette.

Saisi d'un appel formé par l'hoirie de X. _____ ainsi que par D.X. _____, la Cour de justice genevoise, par arrêt du 11 juillet 2012, a confirmé le jugement attaqué.

C.

Les hoirs de X. _____ ainsi que D.X. _____ exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Invoquant une violation du droit d'être entendu (art. 6 par. 1 CEDH et art. 29 al. 2 Cst.), une appréciation anticipée arbitraire des preuves (art. 9 Cst.), ainsi qu'une violation des art. 18 CO, 18 CC et 20 CO, ainsi que 116 CO, ils concluent à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal de première instance pour entendre des témoins et, subsidiairement, à ce que leur action en libération de dette soit admise. Leur requête d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance présidentielle du 15 octobre 2012.

Les intimés, agissant conjointement, proposent le rejet du recours dans la mesure où il est recevable.

Les parties ont répliqué et dupliqué.

Considérant en droit:

1.

1.1 Interjeté par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions en libération de dette et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF; cf. ATF 124 III 207 consid. 3a p. 208) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Il peut donc aussi être formé pour violation d'un droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313).

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit dont il peut contrôler le respect (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art.

106 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui

contenu dans la décision attaquée (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). La partie recourante qui se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves doit présenter une motivation répondant aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

1.4 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.

2.1 Invoquant une violation des art. 6 par. 1 CEDH et 29 al. 2 Cst., les recourants se plaignent d'une violation du droit à la preuve pour le motif que les juridictions cantonales n'ont pas procédé à l'audition de témoins.

Selon la jurisprudence, le droit à la preuve, pour les prétentions fondées sur le droit fédéral, relève exclusivement de l'art. 8 CC, en tant que disposition spéciale (arrêt 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1, non publié à l'ATF 136 III 365, et les références). Que les recourants n'aient pas invoqué l'art. 8 CC reste sans conséquence, puisque le Tribunal fédéral doit appliquer d'office cette disposition (art. 106 al. 1 LTF).

Quoi qu'il en soit, le droit à la preuve ne peut être violé qu'à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, au moyen d'une mesure probatoire adéquate, laquelle doit avoir été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure applicable; il n'y a pas de violation du droit à la preuve si une mesure probatoire est refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, le juge estimant que sa conviction est déjà acquise sur la base des éléments réunis et que la mesure sollicitée ne pourrait plus l'ébranler (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 p. 195; 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 s; sur l'appréciation anticipée: ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148).

En l'espèce, les recourants font valoir qu'ils ont sollicité l'audition de six témoins durant la procédure cantonale. On constate cependant qu'ils demandent devant le Tribunal fédéral l'audition d'un nombre plus élevé de témoins. Dans la mesure où ils n'ont pas sollicité en temps utile - selon la loi de procédure applicable - l'audition de certaines personnes, le refus de les entendre ne viole pas le droit à la preuve. Il faut encore rappeler que des preuves nouvelles ne peuvent pas être présentées devant le Tribunal fédéral (art. 99 al. 1 LTF), pas plus qu'il n'est possible de formuler des conclusions nouvelles (art. 99 al. 2 LTF).

Les recourants se plaignent de ce que le juge de première instance n'a pas entendu l'architecte qui a évalué les terrains. Ils ne prétendent cependant pas que l'architecte aurait fait des constatations quant à la capacité de discernement de l'un ou l'autre des consorts X._____ et on n'image pas que tel puisse être le cas, puisque son rôle était de procéder à une estimation. Les recourants voudraient manifestement faire entendre ce témoin uniquement pour établir la valeur des terrains. Or il a été jugé, pour des raisons qui seront examinées ci-après (la péremption du droit d'invoquer la lésion), que cette question de fait est sans pertinence. Il n'y a pas de violation du droit à la preuve lorsque le juge refuse une mesure probatoire qui tendrait à prouver un fait dénué de pertinence.

Les recourants ont sollicité aussi l'audition de l'avocat qui a assisté à l'époque les consorts X._____, ainsi que des notaires ayant instrumenté les actes considérés comme reconnaissances de dettes. On ne peut pas concevoir, à défaut d'autres éléments, que ces juristes aient constaté une incapacité de discernement de l'un ou l'autre des consorts X._____, du moment que, de par leur fonction, ils auraient alors été contraints d'intervenir. Les recourants ne prétendent d'ailleurs même pas le contraire. En conséquence, ces probatoires pouvaient être refusées parce qu'elles apparaissaient d'emblée inadéquates pour prouver le fait pertinent, à savoir l'état dans lequel se trouvaient les consorts X._____. On peut raisonner de la même manière à l'égard de la personne qui a cédé son droit d'emption aux intimés, puisqu'il n'est même pas allégué qu'elle ait eu des contacts avec les consorts X._____ au moment de la conclusion des deux conventions litigieuses. Quant à l'audition d'un " employé du Crédit Suisse ", cette demande est trop imprécise pour qu'il y soit donné suite.

Ne reste donc que l'audition des médecins.

Pour ce qui est de la Dresse N._____, elle a délivré un certificat médical le 18 décembre 2000, dont il a été établi qu'il avait été requis pour libérer X._____ de commandes par correspondance. Il n'est même pas allégué qu'elle aurait gardé des contacts avec X._____ après cette date. On ne voit donc pas comment elle pourrait témoigner de l'état de X._____ au moment de la conclusion des conventions litigieuses, soit en 2003 et 2005. En conséquence, ce moyen de preuve apparaît également inapte à prouver le fait pertinent.

Le Dr O._____ a établi un rapport le 25 janvier 2005 attestant de diverses périodes d'incapacité de travail de D.X._____ en raison d'une affection médicale. Il est impossible d'en déduire un état

d'incapacité de discernement. Le Dr P. _____ a parlé, pour sa part, d'un état anxieux et dépressif de 2002 à 2004. Outre que cette période n'englobe pas l'année 2005 où fût conclue la deuxième convention, un état dépressif n'implique pas une privation de discernement. On peut penser que si l'un ou l'autre de ces deux médecins avaient fait des constatations dans ce sens, les recourants n'auraient pas manqué de lui demander d'établir une attestation à ce sujet. Partant, on pourrait considérer que ces témoignages sont également impropres à établir le fait pertinent.

Il n'est cependant pas nécessaire de trancher la question, puisque ces témoignages ont été refusés pour une autre raison: l'hypothèse d'un état d'incapacité de discernement a été écartée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves. Or, comme on l'a vu, il n'y a pas de violation du droit à la preuve lorsqu'une mesure probatoire est refusée à la suite d'une telle appréciation des preuves. Le grief reposant sur les art. 8 CC, 29 al. 2 Cst. ou 6 par. 1 CEDH est infondé.

2.2 Les recourants soutiennent que l'appréciation anticipée des preuves a été arbitraire (art. 9 Cst.). Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral n'annulera la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 138 I 49 consid. 7.1 p. 51; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379 s.; 138 IV 13 consid. 5.1 p. 22). S'agissant plus précisément de l'appréciation des preuves et de l'établissement des faits, il n'y a arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 129

I 8 consid. 2.1 p. 9). Il incombe à la partie qui invoque l'arbitraire d'en faire la démonstration par une argumentation précise répondant aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

En l'espèce, il faut tout d'abord observer que X. _____, par acte notarié du 5 octobre 2000, a accordé un droit d'emption cessible sur une part de la parcelle n° 1, en prévoyant que la sous-parcelle pouvait être achetée pour le prix de 400'000 fr. Il n'est pas allégué qu'il était, à l'époque, en état d'incapacité de discernement. Les intimés ayant acquis ce droit d'emption à titre onéreux, ils l'ont fait valoir à une époque où il était encore valable. La fixation du prix d'achat - qui constitue le point essentiel du litige - n'est donc en aucune façon affectée par un état d'incapacité de discernement. Il résulte de l'état de fait relaté ci-dessus qu'il y a eu un enchaînement logique d'actes juridiques s'étendant sur plusieurs années. Pour la convention du 7 novembre 2003, les consorts X. _____ étaient assistés d'un avocat. Plusieurs actes notariés ont été dressés. Il paraît hautement invraisemblable que personne ne se soit jamais rendu compte d'une éventuelle incapacité de discernement, soit de X. _____, soit de D.X. _____. Cela vaut d'autant plus que ces personnes étaient entourées d'une famille, comme le montre la composition de l'hoirie, et qu'il paraît incroyable qu'il n'y ait eu aucune réaction, face à un endettement

catastrophique, s'il y avait eu un problème de capacité de discernement. S'agissant de conventions conclues les 7 novembre 2003 et 20 décembre 2005, il est inconcevable que l'on ait attendu un courrier du 29 septembre 2008 pour invoquer subitement l'incapacité de discernement de X. _____. Il est encore plus invraisemblable que l'on ait attendu une écriture du 18 mars 2011 pour soutenir que D.X. _____ était lui aussi privé de discernement, comme si on s'était soudainement rendu compte qu'il était également lié par les conventions en cause. En pareilles circonstances, la cour cantonale n'est pas tombée dans l'arbitraire en concluant qu'elle ne pouvait pas croire à un état d'incapacité de discernement de X. _____ et de D.X. _____.

Dans ce contexte, les recourants évoquent également l'hypothèse d'une simulation (art. 18 CO). Il n'y a cependant aucun indice sérieux à l'appui de cette assertion vague. Et on ne parvient pas à discerner, en lisant les recourants, ce que les auditions sollicitées auraient dû apporter à cet égard.

Le grief d'arbitraire dans l'appréciation des preuves est dénué de fondement.

2.3 Invoquant une violation de l'art. 18 CO, les recourants soutiennent que la cour cantonale a méconnu l'existence d'une simulation. Il ne ressort toutefois pas des constatations cantonales - qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que les parties aient voulu simuler l'une ou l'autre des conventions qui ont été conclues. L'argumentation des recourants ne trouve aucun point d'appui dans les constatations cantonales.

Les recourants se bornent à jongler longuement avec les chiffres, mais sans rien démontrer.

X. _____ avait accordé un droit d'emption permettant d'acquérir la parcelle susrappelée pour le

prix de 400'000 fr. S'il a sous-estimé la valeur de son bien, il s'agit plutôt d'une erreur sur les motifs. Quoi qu'il en soit, il a eu connaissance de l'évaluation de l'architecte et il n'a pas déclaré en temps utile son intention d'invalidier le contrat pour une hypothétique erreur essentielle (art. 31 al. 1 et 2 CO). Ce droit d'emption étant cessible, les intimés l'ont acquis pour le prix de 50'000 fr. et l'ont fait valoir en temps utile. On cherche vainement pourquoi ils auraient dû payer davantage. Du moment que les consorts X._____ étaient endettés pour des raisons étrangères au présent procès, ils ont éprouvé la crainte que leurs terres soient vendues aux enchères à bas prix et ils ont demandé aux intimés, qui pouvaient emprunter les fonds nécessaires, de leur prêter le montant nécessaire pour solder la poursuite et éviter la vente forcée, espérant ensuite vendre leurs autres terrains dans de meilleures conditions. Il va de soi que le service rendu par les intimés n'était pas gratuit et que les consorts X._____ étaient tenus de rembourser la somme qui leur était prêtée, augmentée de l'intérêt convenu. Mais il n'y a pas pour autant un montage incompréhensible, susceptible de laisser place à une quelconque simulation. Ce grief doit également être rejeté.

2.4 Sans développer le moyen, les recourants soutiennent que la cour cantonale a violé l'art. 18 CC, parce que X._____ et D.X._____ étaient incapables de discernement au moment où ils ont conclu la convention du 7 novembre 2003 et celle du 20 décembre 2005.

Selon l'art. 18 CC, les actes de celui qui est incapable de discernement n'ont pas d'effet juridique. Est capable de discernement selon la définition de l'art. 16 aCC (dans sa teneur en vigueur avant le 1er janvier 2013), toute personne qui n'est pas dépourvue de la faculté d'agir raisonnablement à cause de son jeune âge, ou qui n'en est pas privée par suite de maladie mentale, de faiblesse d'esprit, d'ivresse ou d'autres causes semblables. La capacité de discernement comporte deux éléments: un élément intellectuel, à savoir la capacité d'apprécier le sens, l'opportunité et les effets d'un acte juridique, et un élément volontaire ou caractériel, à savoir la faculté d'agir en fonction de cette compréhension raisonnable selon sa libre volonté. 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 (ATF 124 III 5 consid. 1a p. 7 s.). Les facultés requises doivent exister au moment de l'acte (ATF 117 II 231 consid. 2a p. 232 s.). La capacité de discernement est présumée. Celui qui en allègue l'absence doit prouver l'incapacité de discernement au stade de la vraisemblance prépondérante (arrêt 6B_869/

2010 du 16 septembre 2011 consid. 4.2, in SJ 2012 I p. 275). On ne peut pas déduire simplement de l'âge avancé et d'un relatif isolement social qu'un propriétaire n'appréhende pas la valeur de son bien (arrêt 4A_270/2010 du 21 janvier 2011 consid. 5.3).

L'état dans lequel se trouvait une personne lorsqu'elle a accompli un acte juridique relève des constatations de fait (ATF 111 V 58 consid. 3c p. 62).

In casu, il ne ressort pas des constatations cantonales que X._____ ou D.X._____ se soient trouvés, au moment de la conclusion de l'une ou l'autre des deux conventions litigieuses, dans un état qui permet de déduire une incapacité de discernement. Il n'a pas non plus été démontré que l'état de fait dressé par la cour cantonale aurait été établi sur ce point de manière arbitraire. En conséquence, le Tribunal fédéral étant lié par les constatations cantonales (art. 105 al. 1 LTF), il faut en déduire que la cour cantonale n'a pas violé l'art. 18 CC en ne retenant pas le moyen tiré de la prétendue incapacité de discernement des précités.

2.5 Se prévalant d'une transgression de l'art. 20 CO, les recourants soutiennent que les conventions litigieuses seraient nulles en faisant valoir l'inexpérience de X._____ et D.X._____ ainsi que le déséquilibre manifeste, selon les recourants, entre le prix payé pour la parcelle et la valeur de celle-ci.

Les circonstances invoquées, en supposant qu'elles soient avérées, seraient constitutives d'une lésion au sens de l'art. 21 al. 1 CO. Cependant, l'application de cette disposition suppose que la partie lésée déclare la volonté d'invalidier le contrat dans le délai d'un an (art. 21 al. 1 CO). Ce délai péremptoire court dès la conclusion du contrat (art. 21 al. 2 CO, BRUNO SCHMIDLIN, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n° 33 ad art. 21 CO; CLAIRE HUGUENIN, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5ème édition 2011, n° 2 ad art. 21 CO; ERNEST KRAMER, Berner Kommentar, 1991, n°s 56/57 ad art. 21 CO).

Il résulte des constatations cantonales déterminantes que la lésion n'a pas été invoquée en temps utile à compter de la conclusion des contrats litigieux, de sorte que les recourants ne sont plus en droit d'invoquer ce moyen. Ce point n'est d'ailleurs pas contesté.

En invoquant les mêmes circonstances, les recourants soutiennent qu'ils peuvent faire constater la nullité des conventions en application de l'art. 20 al. 1 CO, celles-ci étant contraires aux bonnes moeurs. Même si cette opinion peut s'appuyer sur plusieurs avis doctrinaux (SCHMIDLIN, op. cit., n°s 25 à 28 ad art. 21 CO; HUGUENIN, op. cit., nos 19 ss ad art. 21 CO; KRAMER, op. cit. nos 62

ss ad art. 21 CO), le Tribunal fédéral a jugé, dans un arrêt de principe, que l'art. 21 CO constituait une disposition spéciale par rapport à l'art. 20 CO et régissait de manière exhaustive la situation évoquée (ATF 115 II 232 consid. 4c p. 236). Cette jurisprudence a été maintenue récemment (arrêt 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 3.2) et il n'y a pas lieu d'y revenir. Une conclusion contraire, en l'absence d'éléments supplémentaires, conduirait à éluder le délai péremptoire d'un an que le législateur a institué à l'art. 21 CO.

2.6 Enfin, invoquant une violation de l'art. 116 CO, les recourants soutiennent que la convention du 20 décembre 2005 a emporté novation de la convention du 7 novembre 2003 et que leur dette n'est plus exigible tant que la parcelle N° 5 n'a pas été vendue.

La novation, qui ne se présume point (art. 116 al. 1 CO), est un contrat (arrêt C.10/1987 du 4 mai 1988 consid. 5a, non publié in ATF 114 II 258, mais in SJ 1988 p. 545). Elle suppose l'extinction d'une dette par la création d'une nouvelle. Il faut donc que les parties au contrat aient la volonté de créer une nouvelle dette en lieu et place de la précédente (ATF 126 III 375 consid. 2e/bb p. 381). Savoir si les parties avaient la volonté d'éteindre une ancienne dette pour en créer une nouvelle est une question d'interprétation (ATF 126 III 375 consid. 2e/bb p. 381). Comme la novation ne se présume pas, celui qui l'invoque doit établir de manière non équivoque la volonté des parties d'opérer une novation (arrêt C.10/1987 du 4 mai 1988 consid. 5a, non publié in ATF 114 II 258, mais in SJ 1988 p. 545).

En l'occurrence, il ressort clairement des clauses contractuelles que les intimés avaient pour but, au moment de passer la convention du 20 décembre 2005, de s'assurer que le produit de la vente envisagée de la parcelle N° 5 soit affecté en priorité au remboursement de leur créance. Aucun passage de la convention conclue ne permet de penser que les intimés auraient renoncé au paiement de leur créance si, comme cela s'est produit, la vente de la parcelle N° 5 n'avait pas lieu. L'interprétation proposée par les recourants impliquerait qu'il leur suffirait de ne pas vendre cette parcelle pour être libérés définitivement du paiement de leur dette à l'égard des intimés. Cette interprétation n'est pas soutenable. En concluant la convention litigieuse, les parties ont manifestement voulu régler la situation pour le cas où la vente de la parcelle N° 5 aboutirait. Dans ce contexte, les intimés entendaient obtenir des garanties quant à l'utilisation du prix de vente espéré. On ne peut cependant pas en déduire qu'ils auraient eu la volonté reconnaissable de renoncer durablement à exiger le paiement de leur créance pour l'hypothèse où la vente n'aboutirait pas. En comprenant de cette manière la convention du 20 décembre 2005, la cour cantonale n'a pas violé les règles du droit fédéral sur l'interprétation des manifestations de volontés. Il en résulte qu'il n'y a pas eu de novation telle que l'entendent les recourants et que l'art. 116 CO n'a pas été enfreint.

3.

En définitive, le recours doit être rejeté. Les frais judiciaires et les dépens sont mis solidairement à la charge des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 et art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 10'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Les recourants verseront solidairement aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 12'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile.

Lausanne, le 24 janvier 2013

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

Le Greffier: Ramelet