REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/23072/2022** **ACJC/981/2023**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

## DU MARDI 18 JUILLET 2023

Entre

**Monsieur A_____**, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 mars 2023, comparant par Me Albert RIGHINI, avocat, RVMH Avocats, rue Gourgas 5, case postale 31, 1211 Genève 8, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B_____ et Madame C_____**, domiciliés _____, intimés, comparant par Me Timo SULC, avocat, Dupraz Sulc, rue de la Navigation 21bis, 1201 Genève, en l'Étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'à l'Office des poursuites, par plis recommandés du 24 juillet 2023.

## EN FAIT

**A.** Par jugement du 28 mars 2023, le Tribunal de première instance (ci-après: le Tribunal) a, à la forme, déclaré recevable l'opposition formée par A_____ contre l'ordonnance de séquestre rendue dans la cause C/23072/2022 le 22 novembre 2022 (ch. 1 du dispositif) et, au fond, rejeté celle-ci (ch. 2), mis les frais judiciaires, arrêtés à 750 fr., à la charge de A_____ (ch. 3), condamné ce dernier à verser à B_____ et C_____ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

**B.** **a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 11 avril 2023, A_____ a formé recours contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et, cela fait, à l'annulation de l'ordonnance de séquestre du 22 novembre 2022 et à ce qu'il soit ordonné à l'Office des poursuites de libérer l'intégralité des biens séquestrés sur la base de l'ordonnance du 22 novembre 2022 (séquestre n° 1_____), subsidiairement subordonner le maintien du séquestre à la fourniture de sûretés par B_____ et C_____ à concurrence d'un montant de 50'000 fr. au moins, le tout avec suite de frais.

**b.** B_____ et C_____ ont conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la conclusion relative aux sûretés et, au fond, au rejet du recours et à la confirmation de l'ordonnance de séquestre du 22 novembre 2022, avec suite de frais.

Ils ont produit une pièce nouvelle, soit le rapport d'un bureau d'architecte du 5 mai 2023 qui précise les différents postes du rapport déjà produit à l'appui de la requête de séquestre en les mettant à jour.

**c.** Dans sa réplique du 19 mai 2023, A_____ a contesté les nouveau allégués figurant dans la réponse au recours et persisté dans ses conclusions.

**d.** En l'absence de duplique, la Cour a gardé la cause à juger le 9 juin 2023.

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

**a.** Par acte de vente à terme et droit d'emption du 30 juin 2022 conclu par-devant Me D_____, notaire, A_____ a vendu à B_____ et C_____, à raison d'une moitié chacun, la parcelle n° 2_____ de la commune de E_____ [GE], comprenant une habitation à un seul logement (villa) de 134 m², sise chemin 3_____ no. _____, [code postal] E_____.

Dans cet acte, les acquéreurs ont déclaré bien connaître le bâtiment ainsi que la parcelle sur laquelle il se situe, et leur état actuel, pour les avoir vus et visités antérieurement.

Le vendeur a déclaré ne pas avoir connaissance de défaut dont les acquéreurs n'auraient pu se rendre compte lors de la visite du bien immobilier.

La vente a par conséquent eu lieu sans garantie en raison de l'état des locaux, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autres défauts quelconques. Les acquéreurs ont déclaré savoir qu'ils étaient ainsi privés des garanties prévues par les articles 219 et 197 du Code des obligations, soit notamment des actions en résolution du contrat, réduction du prix ou dommages-intérêts. L'acte précise que l'exclusion de garantie n'est toutefois valable que pour autant que la loi le permette et n'est notamment pas applicable aux défauts que le vendeur aura frauduleusement dissimulés aux acquéreurs.

Le vendeur a également déclaré que l'immeuble vendu faisait actuellement l'objet d'un contrat d'assurance bâtiment.

Le prix convenu s'élevait à 1'650'000 fr.

**b.** B_____ et C_____ se sont acquittés de l'intégralité du prix de vente, un solde de ce prix demeurant à ce jour sur le compte de l'Etude de notaires F_____.

**c.** L'état des lieux de sortie de la villa a eu lieu le 2 novembre 2022.

**d.** Le 7 novembre 2022, B_____ et C_____ se sont installés au chemin 3_____ no. _____.

**e.** Par courrier du même jour, G_____, architecte au sein de H_____ SA, a avisé Me D_____ s'être rendu le 2 novembre 2022 au chemin 3_____ no. _____ afin notamment de procéder à une mission d'avis technique concernant d'éventuels désordres apparus entre la décision d'achat et cette date. Il avait été constaté l'existence d'une fissure à surveiller allant du sol au plafond du séjour, pouvant résulter d'un désordre, ainsi que des marques et dégâts sur le mur et l'escalier menant au 1er étage.

**f.** Par message WhatsApp du 10 novembre 2022, B_____ et C_____ ont avisé A_____ de ce que l'écoulement pour l'eau du lave-linge avait été "condamné" et qu'un bout de scotch avait été placé pour "colmater" lors de la vidange.

A_____ leur a répondu ne pas être au courant de ce qui précède et qu'il leur reviendrait au plus vite.

**g.** Le même jour, B_____ et C_____ ont envoyé à A_____ des vidéos ainsi qu'une photographie de fuites d'eau dans la villa, déclarant qu'il "pleuvait dans la maison". Selon eux, il y avait des fuites à des "endroits improbables". D'après le charpentier, la charpente et la structure du bois devait être imprégnée depuis longtemps et le plancher, qui s'était affaissé, risquait de s'écrouler. L'ancienne

occupante "devait le savoir", de sorte qu'il y avait "matière à lui reprocher pour l'avoir caché".

**h.** Le 10 novembre 2022, la courtière en charge de la vente a contacté B_____ et C_____.

**i.** Par courriel du 11 novembre 2022, B_____ et C_____ ont indiqué à Me D_____ s'opposer, en l'état, au paiement du solde du prix de vente de la maison.

**j.** Par courriel du 15 novembre 2022, I_____, ex-épouse de A_____, a indiqué à Me D_____ avoir habité la villa jusqu'au mois d'octobre 2022. Elle avait fait "voir le toit" par un toiturier, lequel n'avait pas signalé l'existence d'un problème de charpente. Elle avait néanmoins expliqué à C_____ à plusieurs reprises qu'il fallait refaire le toit et les fenêtres. Cette dernière avait indiqué que ce n'était "pas un problème" dans la mesure où le toit allait de toute façon être complètement détruit et refait, car ils souhaitaient refaire les fenêtres sous toit. C_____ était venue visiter la villa une dizaine de fois, souvent accompagnée de spécialistes.

**k.** Le 17 novembre 2022, B_____ et C_____ ont à nouveau essayé de joindre A_____, en vain.

Ce dernier n'a pas repris contact avec eux.

**l.** Par courriel du 17 novembre 2022, Me D_____ a indiqué à B_____ et C_____ qu'il ne lui était pas possible de retarder le versement du prix de vente, de sorte que ledit versement interviendrait le 21 novembre suivant.

**m.** Dans un rapport daté du 18 novembre 2022, H_____ SA a indiqué que lors de l'achat de la villa, l'ancien propriétaire n'avait pas fait mention d'infiltrations d'eau répétées par la toiture dans les parties habitables de la maison. Les nouveaux propriétaires avaient été très surpris de ces infiltrations. H_____ SA avait demandé l'intervention en urgence d'un charpentier afin de colmater les infiltrations pour que la villa soit habitable. Lorsqu'ils avaient déposé quelques tuiles, ils avaient été très surpris de découvrir qu'il n'y avait pas de contre-lattage permettant l'écoulement des eaux lorsque celles-ci passaient sous les tuiles. Une bâche avait dû être posée sur toute la surface de la toiture pour stopper les infiltrations d'eau. La villa n'était en l'état pas habitable.

Le coût de la réparation s'élevait à 262'175 fr. 30.

**n.** Par courriel du 18 novembre 2022, J_____, architecte au sein de H_____ SA, a indiqué que les défauts de toiture en lien avec les récentes infiltrations d'eau ne pouvaient être détectés lors de la visite de la villa, dès lors qu'il avait fallu soulever des tuiles pour s'en apercevoir.

Il avait par ailleurs entendu A_____ indiquer, lors de l'état des lieux de sortie, qu'il partait s'installer dans le sud de la France.

**o.** Par courrier du 19 novembre 2022, B_____ et C_____ ont réitéré leur demande auprès de Me D_____ et l'ont prié de bien vouloir conserver les fonds jusqu'à décision du Tribunal sur le fond du litige, étant précisé qu'une action serait déposée d'ici lundi suivant.

Par courrier du 21 novembre 2022, Me D_____ a indiqué à B_____ et C_____ qu'il ne lui était pas possible de procéder ainsi, à moins qu'une décision judiciaire n'ordonne le blocage des fonds.

**p.** Par acte déposé le 22 novembre 2022 devant le Tribunal, B_____ et C_____ ont requis le séquestre, à concurrence de 262'175 fr. 30, avec intérêts à 5% dès le 9 novembre 2022 et frais de poursuite, de la créance de A_____ à l'encontre de Me D_____ en mains de ce dernier.

B_____ et C_____ ont, en substance, exposé que A_____, qui avait occupé la maison depuis 1999 à tout le moins, n'avait pas déclaré les défauts de fuites d'eau, dont ils ont produit des photographies et vidéos, et dont il devait nécessairement avoir connaissance. A_____ avait par ailleurs indiqué de manière fallacieuse par-devant notaire que la maison faisait l'objet d'une assurance bâtiment au moment de la vente.

Par ailleurs, en dépit des indications transmises par l'Office cantonal de la population et des migrations le 21 novembre 2022, à teneur desquelles A_____ aurait pour adresse "MME K_____, chemin 4_____ no. _____, [code postal] L_____ [GE]", ce dernier habitait en France, à la route 5_____ no. _____, [code postal] M_____, avec son épouse N_____. B_____ et C_____ ont produit des photographies des boîtes aux lettres de l'immeuble sis [à] L_____, sur lesquelles ne figurent pas le nom de A_____, ainsi que des photographies de la boîte aux lettres située à l'adresse française susmentionnée, sur laquelle figure le nom de ce dernier, aux côtés de celui de son épouse N_____.

Ils ont également produit un extrait du registre des poursuites de A_____, faisant apparaître de nombreuses poursuites, dont plusieurs, datées de 2018, 2019, 2020 et 2021, contiennent la mention "impossibilité de notifier le commandement de payer", ainsi que des publications à l'attention de A_____ dans la Feuille d'avis officielle (concernant notamment des impôts et des ordonnances pénales de conversion), datant des _____, _____ et _____ 2021, indiquant que ce dernier, sans représentant en Suisse, "est sans domicile connu ou se trouve à l'étranger".

**q.** Par ordonnance de séquestre du 22 novembre 2022, le Tribunal a admis le séquestre et mis à la charge de A_____ les frais judiciaires, arrêtés à 750 fr., et les dépens, arrêtés à 1'500 fr.

**r.** Par acte expédié au Tribunal le 2 décembre 2022, A_____ a formé opposition à l'ordonnance de séquestre. Il a conclu, préalablement, à ce que lui soit réservé le droit de compléter son opposition, et à ce que B_____ et C_____ soient condamnés à verser des sûretés d'un montant d'au moins 50'000 fr., destinées à couvrir les frais d'avocat liés à la procédure et à celle de la validation du séquestre le cas échéant. Principalement, il a conclu à l'annulation et à la levée du séquestre.

A l'appui de son opposition, il a indiqué avoir hérité de la villa en 1991 et l'avoir quittée le 12 juin 2017, lors de sa séparation d'avec I_____, à qui la jouissance de la villa avait été attribuée par jugement du 25 janvier 2021.

Selon lui, B_____ et C_____ avaient effectué plusieurs visites de la villa avant son acquisition, dont l'une – messages WhatsApp et enregistrements vocaux de I_____ à l'appui – accompagnés d'un "toiturier" et l'autre d'un architecte, ce qu'ils avaient "caché" au Tribunal. C_____ avait de surcroît indiqué à son ex-épouse, dans ces mêmes messages WhatsApp, que des travaux étaient prévus "pour le toit et le mur". Parfaitement au courant des travaux à entreprendre, ils avaient donc librement décidé d'acheter la villa en l'état. Ayant quitté la villa en 2017, il ne pouvait avoir dissimulé ces défauts de manière frauduleuse.

Par ailleurs, il était domicilié en Suisse, chez son amie K_____, depuis le 14 septembre 2021. Si son épouse habitait effectivement à l'adresse française susmentionnée, et en dépit du fait que son nom figurait sur sa boîte aux lettres, ils avaient fait le choix de conserver des domiciles séparés. Son centre d'intérêt professionnel était en Suisse: il était chroniqueur auprès de O_____, avec siège à P_____ [VD], administrateur et chroniqueur auprès du site "Q_____.ch" et associé gérant de R_____ SARL, avec siège à Genève. Il avait par ailleurs conclu un contrat de tournage avec S_____ SARL, dont le siège était en Suisse, et un contrat d'édition avec T_____, avec siège à Genève, lesquels contrats, qu'il a produits, datés d'avril et mai 2022 indiquant, à l'instar de son contrat de mariage du 11 avril 2022 avec N_____, que son adresse se trouvait [à] L_____ [GE]. Sur le plan personnel, ses deux fils majeurs et sa fille mineure U_____, sur laquelle il exerçait un droit de visite à raison d'une demi-journée par semaine, d'un week-end sur deux et pendant la moitié des vacances scolaires, résidaient à Genève.

La période qui avait suivi sa séparation avait été difficile, tant d'un point de vue professionnel que personnel. C'est la raison pour laquelle de nombreux commandements de payer n'avaient pu lui être notifiés. Il avait de nombreuses dettes, qu'il espérait solder grâce au prix de vente de la parcelle.

A l'appui de ses allégations, il a produit plusieurs pièces attestant de ce qu'il était annoncé auprès de l'Office cantonal des assurances sociales en qualité d'indépendant et soumis aux impôts en Suisse, une attestation de K_____ datée

du 14 septembre 2021 certifiant qu'il était sous-locataire de son appartement, des commandements de payer notifiés [à] L_____ [GE] les 16 mai (par l'intermédiaire de V_____), 18 août (par l'intermédiaire de V_____) et 31 août 2022 (à lui-même), ainsi qu'une adaptation du contrat d'assurance bâtiment du 17 novembre 2022, lequel était donc selon lui toujours en vigueur.

**s.** Dans son complément d'opposition à séquestre du 23 janvier 2023, A_____ a réitéré ses conclusions et conclu en sus à ce qu'il soit ordonné à B_____ et C_____ de produire les devis réalisés par leurs couvreurs et architectes et transmis à leur banque en vue de l'acquisition de la villa.

Il a en outre produit une confirmation écrite de I_____ du 20 janvier 2023 réitérant en substance le contenu de son courrier du 15 novembre 2022.

**t.** Dans leur réponse du 20 février 2023, B_____ et C_____ ont conclu, préalablement, à ce que la conclusion de A_____ portant sur le paiement de sûretés, non chiffrées, soit déclarée irrecevable et, principalement, au rejet des offres de preuve par son interrogatoire, au rejet de l'opposition, à ce qu'ils soient dispensés de fournir des sûretés et au déboutement de A_____, avec suite de frais.

B_____ et C_____ ont exposé que les travaux envisagés sur la toiture, au sujet de laquelle des "points de faiblesse" leur avaient été signalés, concernaient l'isolation thermique de la surface d'étage située sous la toiture.

Ils ont notamment produit des devis de W_____ SARL (99'828 fr.) pour une rénovation de toiture, comprenant des travaux de dépose, de couverture isolation, ferblanterie et pose de fenêtres, ainsi qu'un devis de X_____ SA (162'876 fr.) comprenant notamment la fourniture et pose d'un bâchage provisoire et le démontage de la tuile pour assurer l'étanchéité de la toiture – confirmant selon eux que le couvreur partait du principe que la toiture était étanche –, ainsi que des travaux de dépose, couverture et ferblanterie, de charpente, d'isolation des combles, de couverture en tuile métallique et de ferblanteries.

Lors d'un rendez-vous en août 2022, I_____ avait assuré à C_____ qu'il n'y avait plus de fuites ni d'inondations dans la villa. Les notes prises par C_____ à cette occasion contenaient les mentions "trou cuisine causé par tempête, les tuiles trop vieilles mais maîtrisé. Plus de fuites [ni] inondations, dégâts laissés car trop d'argent pour mars".

B_____ et C_____ ont également produit une déclaration écrite de Y_____ daté du 15 février 2023, indiquant que I_____ lui avait signalé, il y a plusieurs années, la présence de "fuites importantes dans sa maison lors d'orage" et indiqué qu'il "pleu[vait] dans son salon". Selon lui, C_____ savait que la toiture était en mauvais état, mais ignorait qu'elle était sujette à des fuites.

Ils ont aussi produit plusieurs déclarations écrites attestant de ce qu'ils avaient été très surpris des fuites d'eau et que leur état psychique était gravement affecté par ces découvertes; ils étaient en particulier inquiets que le plafond ne s'affaisse et redoutaient des courts-circuits électriques.

S'agissant du domicile de A_____, ils ont produit l'extrait du registre du commerce de Z_____, indiquant qu'au 9 juillet 2019, A_____ était domicilié à M_____ [France].

**u.** Lors de l'audience du 27 février 2023, A_____ a déposé des déterminations sur les allégués de la réponse. Il a réitéré habiter chez K_____, qui était une bonne amie.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

**v.** Dans son jugement du 28 mars 2023, le Tribunal a considéré que B_____ et C_____, qui exposaient avoir découvert les problèmes d'infiltration d'eau lors de leur installation dans la villa, rendaient vraisemblable, à ce stade, que ce défaut, qui n'était pas contesté et dont ils avaient immédiatement signalé l'existence, ne leur avait pas été dévoilé par A_____, étant précisé qu'il était difficile de concevoir que ce dernier n'en avait pas connaissance compte tenu du temps pendant lequel il avait habité la villa, ne serait-ce que par le biais de son ex-épouse ou de sa fille, de sorte qu'il apparaissait que l'exclusion de garantie ne saurait trouver application.

Si B_____ et C_____ avaient effectivement été mis au courant de l'existence de problèmes en lien avec la toiture, qu'ils comptaient refaire, ces problèmes concernaient l'isolation thermique de la surface sous le toit, à défaut de l'existence d'infiltrations d'eau, découlant vraisemblablement de l'absence de contre-lattage permettant l'écoulement des eaux tel que relevé par H_____ SA le 18 novembre 2022. Le fait que la villa avait été visitée à plusieurs reprises avant son achat, le cas échéant avec des experts, n'y changeait rien.

Le Tribunal a dès lors retenu, sous l'angle de la vraisemblance, que B_____ et C_____ étaient titulaires d'une créance, que celle-ci résultait d'une réduction du prix de vente, laquelle pouvait correspondre au prix de réparation de 262'175 fr. 30, voire de dommages-intérêts.

En outre, le séquestre avait été requis sur la base de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP. A cet égard, le Tribunal a considéré qu'au vu des pièces produites par B_____ et C_____, ceux-ci avaient rendu vraisemblable que A_____ n'habitait pas en Suisse, ce dernier n'ayant pas rendu plus vraisemblable le contraire.

Ainsi, compte tenu du domicile à l'étranger du débiteur et du lien suffisant avec la Suisse de la créance, B_____ et C_____ avaient rendu vraisemblable un cas de séquestre au sens de l'article 271 al. 1 ch. 4 LP.

L'existence de biens du débiteur à Genève n'étant pas contestée, les conditions du séquestre étaient réalisées et l'opposition devait être rejetée.

Concernant les sûretés requises, le Tribunal a considéré que A_____, qui ne produisait aucune pièce propre à établir le dommage allégué, n'établissait pas que l'indisponibilité des fonds séquestrés lui occasionnerait un dommage. En particulier, il n'alléguait ni ne démontrait qu'il aurait dû emprunter de quelconques sommes pour pallier cette indisponibilité, se bornant à faire valoir qu'il encourait un dommage au regard des prétentions des cités.

## EN DROIT

**1.** **1.1** Le jugement entrepris étant une décision statuant sur opposition à séquestre, seule la voie du recours est ouverte (art. 278 al. 3 LP; art. 309 let. b ch. 6 et 319 let. a CPC).

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 278 al. 1 LP et 321 al. 2 CPC).

Déposé dans le délai et selon les formes requis par la loi, le recours est recevable. Il n'y a pas besoin, au vu de l'issue du litige, de se pencher sur la prétendue irrecevabilité de la conclusion du recourant sur la question des sûretés.

**1.2** La cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC et 278 al. 3 LP). La constatation manifestement inexacte des faits équivaut à l'arbitraire. La constatation des faits ou l'appréciation des preuves est arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2).

Le recourant se plaint sur divers points d'une constatation manifestement inexacte des faits. Son argumentation se limite toutefois à relever certains faits que le Tribunal n'avait pas constaté, ce qui ne rend pas encore cette absence de constatation arbitraire. Le grief soulevé à cet égard sera dès lors rejeté.

**1.3** Les parties intimées ont déposé des pièces devant la Cour, à savoir une estimation des coûts de remise en état de leur architecte du 5 mai 2023, d'un

montant de 247'875 fr., et un extrait du registre du commerce concernant la société Z_____.

**1.3.1** Les "faits nouveaux", qui selon l'art. 278 al. 3 2e phr. LP, peuvent être invoqués devant l'instance de recours, comprennent autant les pseudo nova que les vrais nova, les pseudo nova désignant les faits et moyens de preuves qui existaient déjà avant la décision sur opposition. Pour ce qui est des conditions auxquelles les pseudo nova peuvent être introduits en procédure de recours, il faut appliquer par analogie les règles contenues à l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_626/2018 du 3 avril 2019 consid. 6.6 et 6.2).

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

**1.3.2** En l'espèce, l'extrait du registre du commerce concernant la société Z_____ avait déjà été produit devant le Tribunal. Quant à l'estimation des coûts de l'architecte des intimés, il s'agit d'une version révisée de la précédente estimation du 18 novembre 2022, sans que l'on sache si cette nouvelle estimation se fonde sur des faits nouveaux. Cette pièce n'est pas pertinente pour l'issue du litige de sorte que la question de sa recevabilité n'a pas besoin d'être tranchée.

**1.4** La procédure d'opposition au séquestre (art. 278 LP) est une procédure sommaire au sens propre; elle présente trois caractéristiques à savoir la simple vraisemblance des faits, un examen sommaire du droit et une décision provisoire (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_317/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2; 5A_364/2008 du 12 août 2008 consid. 5.2). Elle a en outre un objet et un but particulier: le séquestre, auquel le débiteur s'oppose, est une mesure conservatoire, soit la mise sous main de justice de biens du débiteur, qui permet de garantir une créance pendant la durée de la procédure de validation du séquestre (art. 279 LP; ATF 116 III 111 consid. 3a; 107 III 33 consid. 2).

Les faits à l'origine du séquestre doivent être rendus simplement vraisemblables. Tel est le cas lorsque, se fondant sur des éléments objectifs, le juge acquiert l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; en général: cf. ATF 130 III 321 consid. 3.3). A cet effet, le créancier séquestrant doit alléguer les faits et produire un titre (art. 254 al. 1 CPC) qui permette au juge du séquestre d'acquérir, au degré de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_877/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.1). En tant que procédure spécifique de la LP, la procédure d'opposition au séquestre est une procédure sur pièces (*Aktenprozess*; *procedura*

*in base agli atti*; art. 256 al. 1 CPC; ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_836/2010 du 2 février 2011 consid. 4.1.1). De simples allégations non documentées – fussent-elles plausibles – sont insuffisantes (arrêts du Tribunal fédéral 5A_238/2017 du 16 octobre 2017 consid. 6.2; 5A_225/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.2 et les références, non publié in: ATF 136 III 583). C'est au cours de l'action civile en reconnaissance de dette (en validation du séquestre) qui suivra, soumise à une procédure avec un examen complet en fait et en droit, que les parties pourront faire valoir tous leurs moyens de preuve. De son côté, le poursuivi doit s'efforcer de démontrer, en s'appuyant sur les moyens de preuve à sa disposition, que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant (arrêt du Tribunal fédéral 5A_482/2010 du 16 septembre 2010 consid. 2.1).

S'agissant de l'application du droit, le juge procède à un examen sommaire du bien-fondé juridique, c'est-à-dire un examen qui n'est ni définitif, ni complet, au terme duquel il rend une décision provisoire (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.2 et les références, publié in SJ 2013 I p. 463).

**2.** Le recourant invoque une violation de l'art. 271 al. 2 ch. 1 LP, en relation avec l'art. 199 CO, contestant que les intimés disposent d'une créance à son encontre.

**2.1** Selon l'art. 272 al. 1 LP, le séquestre est autorisé par le juge du for de la poursuite ou par le juge du lieu où se trouvent les biens, à condition que le créancier rende vraisemblable que sa créance existe (ch. 1), qu'on est en présence d'un cas de séquestre (ch. 2) et qu'il existe des biens appartenant au débiteur (ch. 3).

**2.1.1** Le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse lorsque le débiteur n'habite pas en Suisse et qu'il n'y a pas d'autre cas de séquestre, pour autant que la créance ait un lien suffisant avec la Suisse ou qu'elle se fonde sur une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP (art. 271 al. 1 ch. 4 LP).

**2.1.2** Dans le contrat de vente, les parties peuvent convenir de supprimer ou de restreindre la garantie pour les défauts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_627/2020 précité consid. 4.2). Cependant, toute clause du contrat de vente qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur, les défauts de la chose (art. 199 CO; applicable par renvoi de l'art. 221 CO).

La "dissimulation frauduleuse" au sens de cette disposition couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1, in RNRF 2017 118; 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, in SJ 2011 I 17; cf. ATF 81 II 138 consid. 3).

Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6 p. 139). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2013 précité consid. 4.1; 4A_301/2010 précité consid. 3.2). Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, publié in SJ 2011 I p. 17).

Le vendeur est dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut de bonne foi partir du principe que l'acheteur va s'informer lui-même, qu'il va découvrir le défaut sans autre, sans difficultés et qu'il réalisera sans autre la situation exacte (ATF 116 II 431 consid. 3a p. 434; arrêts du Tribunal fédéral 4A_619/2013 précité consid. 4.1; 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1, in RNRF 2012 300; 4C.16/2005 du 13 juillet 2005 consid. 2.1, in RNRF 2007 281).

Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet (PEDRAZZINI, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n° 438 p. 86) ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci (cf. ATF 131 III 145 consid. 8.1; 66 II 132 consid. 6; PEDRAZZINI, op. cit., n° 438 p. 86).

Lorsque le contrat contient une clause exclusive de garantie, on peut attendre de l'acheteur, qui accepte de ne plus pouvoir se prévaloir de certains défauts, qu'il examine (plus) attentivement la chose avant la conclusion du contrat (le devoir de vérifier la chose va dès lors au-delà de "l'attention habituelle" dont l'acheteur doit, en général, faire preuve). Il n'en va différemment que lorsque la vérification plus attentive de la chose n'est pas (ou n'est que difficilement) possible ou ne peut raisonnablement être exigée de l'acheteur, ou lorsque le vendeur dissuade l'acheteur d'y procéder ou s'attend à ce que celui-ci n'y procédera pas en raison du rapport particulier de confiance qu'il entretient avec lui (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand CO I, 3ème éd., 2021, n. 3 ad art. 199 CO)

Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (cf. ATF 131 III 145 consid. 8.1 p. 151; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_301/2010, précité, ibid.).

La dissimulation doit jouer un rôle déterminant dans la conclusion du contrat; le rapport de causalité est rompu si l'acheteur aurait de toute façon conclu aux mêmes conditions sans la tromperie (*cf.* ATF 129 III 320 consid. 6.3).

**2.2** En l'espèce, il y a tout d'abord lieu de relever que, même au vu des photos et vidéos produites par les intimés, les questions de l'existence, de la nature et de l'ampleur du "défaut" affectant l'immeuble vendu, en particulier sa toiture, sont des questions techniques difficiles à résoudre dans le cadre d'une procédure de séquestre. Or, la réponse à y apporter est déterminante pour savoir si les intimés disposent d'une créance envers le recourant et, le cas échéant, le montant de celle-ci. Il convient en outre de relever que les intimés ont soutenu qu'il "pleuvait dans la maison" et que leur architecte la considère comme inhabitable, alors même qu'il n'est pourtant pas contesté que I_____ y habitait avant sa vente, ce qui paraît peu concevable si véritablement il "pleuvait dans la maison" à chaque intempérie.

Cela étant, aucun titre ne rend vraisemblable la "dissimulation frauduleuse" d'un défaut dont le recourant aurait eu la connaissance effective. L'affirmation des intimés selon laquelle le recourant devait "nécessairement" en avoir connaissance n'est pas suffisante. Le recourant a allégué ne plus habiter dans la maison et il est donc vraisemblable qu'il n'avait pas une connaissance précise de l'état de celle-ci au moment de la vente. Son ex-épouse et sa fille y habitaient certes, mais il n'est pas rendu vraisemblable qu'elles auraient mentionné au recourant l'existence de fuites d'eau et de problèmes de toiture. L'ex-épouse du recourant a par ailleurs eu des contacts avec les intimés, mais elle n'avait vraisemblablement pas la qualité de représentant du vendeur, ce que les intimés ne soutiennent d'ailleurs pas, de sorte qu'une éventuelle dissimulation de sa part d'un défaut ne pourrait, le cas échéant, être imputée au recourant.

Les intimés ont en outre librement inspecté la toiture de la maison avec des professionnels, notamment quant aux "points de faiblesse" qui leur avaient été signalés. En outre, lorsqu'un charpentier est venu inspecter la maison après son achat, il a suffi, selon les explications des intimés, de déposer quelques tuiles pour constater qu'il n'y avait pas de contre-lattage permettant l'écoulement des eaux lorsque celles-ci passaient sous les tuiles. Ce "défaut" pouvait donc vraisemblablement être découvert sans difficultés particulières sur la base des vérifications effectuées par les intimés. Dans ces circonstances, si le recourant avait eu connaissance du défaut invoqué, il n'avait dès lors vraisemblablement pas d'obligation particulière d'information à cet égard en application du principe de la bonne foi.

Au surplus, les intimés avaient l'intention d'effectuer des travaux sur le toit et ils avaient d'ores et déjà demandé des devis à cet égard. L'ex-épouse du recourant a quant à elle exposé dans un courriel au notaire du 15 novembre 2022 qu'elle avait précisé à l'intimée qu'il fallait refaire le toit et les fenêtres, mais que cette dernière

avait répondu que ce n'était "pas un problème" dans la mesure où le toit allait de toute façon être complètement détruit et refait. L'absence de contre-lattage n'était dès lors vraisemblablement pas décisive pour les intimés s'ils entendaient de toute façon démonter le toit et il n'est pas rendu vraisemblable qu'elle les aurait dissuadé de conclure la vente aux conditions auxquelles elle a été conclue. L'existence d'un lien de causalité entre la prétendue dissimulation et la conclusion de la vente est dès lors douteuse.

Enfin, le montant de la prétendue créance résulte uniquement d'une estimation établie par l'architecte des intimés, lequel s'apparente en l'état, dans une large mesure, à une allégation de partie. Compte tenu de la nature technique du problème et de cette unique allégation, le montant de la créance alléguée, qui représente un montant non négligeable, n'est pas suffisamment établi. En tout état de cause, les postes de l'estimation de l'architecte ne sont pas détaillés et comportent, pour l'essentiel, un poste "dépose/démolition" (38'960 fr.) et un poste "construction" (146'811 fr.), lesquels concernent des travaux sur la toiture elle-même, mais également à l'intérieur de la maison. Il n'est dès lors pas possible de savoir quelle part, dans ladite estimation, couvre des travaux qui n'étaient pas nécessaires pour réaliser les travaux qui étaient projetés par les intimés ou, en d'autres termes, si, dans les postes figurant dans le devis de l'architecte, ne figurent pas des postes qui auraient de toute façon été nécessaires pour les travaux que les intimés comptaient effectuer. Les devis demandés par les intimés concernant lesdits travaux n'indiquent pas que la réfection de la toiture ne serait que partielle et ils mentionnent des "travaux de dépose", notamment du lattage, et de "pose d'un contre-lattage" sur une surface de 171 $m^2$ (étant rappelé qu'à teneur de l'acte de vente, l'habitation érigée sur la parcelle vendue est d'une surface de 134 $m^2$).

En définitive, au vu de ce qui précède, le litige entre les parties posent plusieurs questions tant factuelles que juridiques. S'il peut être retenu que la toiture de la maison présente vraisemblablement certains problèmes d'étanchéité, l'existence d'une créance des intimés, du montant invoqué, n'est pas suffisamment rendue vraisemblable en l'état. Les conditions pour prononcer le séquestre ne sont donc pas réunies.

Le recours est fondé. La décision attaquée, ainsi que l'ordonnance de séquestre du 22 novembre 2022 seront donc annulées et les intimés seront déboutés de leur requête du 22 novembre 2022.

**3.** Les intimés, qui succombent, seront condamnés aux frais judiciaires de l'ordonnance de séquestre, soit 750 fr.

Les frais judiciaires de première (750 fr.) et de seconde instances (1'125 fr.) de la procédure sur opposition seront également mis à la charge des intimés. Ils seront dès lors condamnés à verser 1'875 fr. au recourant qui en a fait l'avance.

Ils seront en outre condamnés à verser au recourant les sommes de 3'000 fr. et 2'000 fr. à titre de dépens de, respectivement, première et seconde instances de la procédure sur opposition.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement OSQ/11/2023 rendu le 28 mars 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23072/2022-20 SQP.

**Au fond :**

Admet ce recours et annule le jugement attaqué ainsi que l'ordonnance de séquestre n° 1_____ rendue le 22 novembre 2022 et, cela fait, statuant à nouveau:

Rejette la requête de séquestre formée par B_____ et C_____ le 22 novembre 2022.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais de l'ordonnance de séquestre à 750 fr., les met à la charge de B_____ et C_____, pris solidairement, et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Arrête les frais judiciaires de première et de seconde instances sur opposition à séquestre à 1'875 fr., les met à la charge de B_____ et C_____, pris solidairement, et les compense avec les avances fournies, qui restent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ et C_____, pris solidairement, à verser 1'875 fr. à A_____ à titre de frais judiciaires de première et de seconde instances sur opposition à séquestre.

Condamne B_____ et C_____, pris solidairement, à verser 5'000 fr. à A_____ à titre de dépens de première et de seconde instances sur opposition à séquestre.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

| Le président : | La greffière : |
|---|---|
| Laurent RIEBEN | Mélanie DE RESENDE PEREIRA |

*<u>Indication des voies de recours</u> :*

*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.*