



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25645/2022

ACJC/104/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU JEUDI 25 JANVIER 2024**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_ **et Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 28 août 2023, représentés par Me Timo SULC, avocat, Dupraz Sulc, rue Jean-Jaquet 10, 1201 Genève,

et

**Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, représenté par Me Albert RIGHINI, avocat, RVMH Avocats, rue Gourgas 5, case postale 31, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties ainsi qu'à l'Office des poursuites par plis recommandés du 30 janvier 2024.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement du 28 août 2023, le Tribunal de première instance a déclaré recevable, à la forme, l'opposition formée le 17 avril 2023 par C\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 23 décembre 2022 dans la cause C/25645/2022 (ch. 1 du dispositif) et, au fond, l'a admise (ch. 2), a révoqué, en conséquence, l'ordonnance de séquestre rendue le 23 décembre 2022 dans ladite cause (ch. 3), mis à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, les frais judiciaires, (ch. 4), arrêté ceux-ci à 1'500 fr., et condamné les précités à verser ce montant à C\_\_\_\_\_ qui en avait fait l'avance (ch. 6) ainsi que la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (ch. 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

**B. a.** Par acte expédié le 11 septembre 2023 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, à ce que l'ordonnance de séquestre du 23 décembre 2022 soit confirmée, le tout avec suite de frais.

**b.** Dans sa réponse du 6 octobre 2023, C\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de frais.

Il a produit des pièces nouvelles les 11 et 13 octobre 2023.

**c.** Le 20 octobre 2023, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont répliqué.

C\_\_\_\_\_ a dupliqué le 3 novembre 2023, alléguant des faits nouveaux et produisant des pièces nouvelles.

Il a encore allégué un fait nouveau le 10 novembre 2023.

**d.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ se sont déterminés le 17 novembre 2023.

**e.** Le 11 décembre 2023, les parties ont été informées par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**f.** Le 15 décembre 2023, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont produit une pièce nouvelle, sur laquelle C\_\_\_\_\_ s'est déterminé le 19 décembre 2023.

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

**a.** C\_\_\_\_\_ était propriétaire d'une villa sise chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] D\_\_\_\_\_ [GE] (ci-après : la villa).

Il y a vécu jusqu'au 25 janvier 2021 au plus tard, date à laquelle la jouissance de la villa a été attribuée à son ex-épouse.

Par courrier recommandé du 3 septembre 2021 adressé à C\_\_\_\_\_ au no. \_\_\_\_\_, chemin 1\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_, non réclamé et renvoyé à l'intéressé par courrier simple le 20 septembre 2021, le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après: SABRA) l'a informé que les émissions de l'installation de chauffage de la villa dépassaient les valeurs limites prescrites par l'ordonnance sur la protection de l'air et qu'une décision administrative lui serait notifiée lui fixant un délai au 30 septembre 2026 pour assainir l'installation précitée, après qu'il ait, le cas échéant, pris position.

**b** Au printemps 2022, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont visité à plusieurs reprises la villa de C\_\_\_\_\_ en vue de son achat.

**c.** Le 30 juin 2022, C\_\_\_\_\_, d'une part, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, d'autre part, ont conclu par-devant Me E\_\_\_\_\_, notaire, un contrat de vente à terme portant sur l'acquisition de la villa pour la somme de 1'650'000 fr.

Les acquéreurs déclaraient "bien connaître le bâtiment ainsi que la parcelle sur laquelle il se situe, et leur état actuel, pour les avoirs vus et visités antérieurement aux présentes".

Le vendeur déclarait pour sa part "qu'il n'[avait] connaissance d'aucun défaut dont les acquéreurs n'auraient pu se rendre compte lors de la visite du bien immobilier". Il confirmait par ailleurs que "les installations du bien immobilier vendu [étaient] en état de fonctionnement (sanitaires, installations électriques, électroménager, etc)".

Il était précisé que "la vente a[vait] lieu sans garantie en raison des contenances, qui [étaient] indicatives et résult[aient] du cadastre, et sans garantie en raison de l'état des locaux, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autres défauts quelconques".

Les acquéreurs déclaraient "savoir qu'ils [étaient] privés des garanties prévues par les articles 219 et 197 et suivants du code des obligations, soit notamment des actions en résolution du contrat, en réduction du prix ou en dommages-intérêts".

Il était encore stipulé que "l'exclusion de garantie ne sera[it] toutefois valable que pour autant que la loi le permette et ne sera[it] notamment pas applicable aux défauts que le vendeur aurait frauduleusement dissimulés aux acquéreurs".

**d.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont réglé l'intégralité du prix d'achat de la villa.

**e.** Le 2 novembre 2022, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, accompagnés de leur architecte, ont réalisé un état des lieux de la villa.

**f.a** Le 22 novembre 2022, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont requis et obtenu, à l'encontre de C\_\_\_\_\_ le séquestre, à concurrence de 262'175 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 9 novembre 2022, de la créance de C\_\_\_\_\_ à l'encontre de Me E\_\_\_\_\_.

A l'appui de cette requête, ils ont soutenu que la toiture de la villa était entachée de défauts.

**f.b** Le 2 décembre 2022, C\_\_\_\_\_ a formé opposition contre cette ordonnance de séquestre (cause C/2\_\_\_\_\_/2022).

**f.c** Par jugement du 28 mars 2023, le Tribunal de première instance a rejeté l'opposition formée par C\_\_\_\_\_.

**f.d** Par arrêt ACJC/981/2023 du 18 juillet 2023, la Cour de justice a annulé le jugement du Tribunal du 28 mars 2023 ainsi que l'ordonnance de séquestre du 22 novembre 2022 et a rejeté la requête de séquestre formée par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Elle a notamment retenu qu'aucun titre ne rendait vraisemblable la "dissimulation frauduleuse" d'un défaut dont C\_\_\_\_\_ aurait eu la connaissance effective, rappelant que ce dernier avait allégué ne plus habiter la maison. Les acquéreurs avaient en outre librement inspecté la toiture de la maison avec des professionnels, notamment quant aux "points de faiblesse" qui leur avaient été signalés. 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. Le montant de la prétendue créance résultait uniquement d'une estimation établie par l'architecte des acquéreurs, laquelle s'apparentait dans une large mesure à une allégation de partie. Eu égard à la nature technique du problème et à cette unique allégation, le montant de la créance alléguée, qui représentait un montant non négligeable, n'était pas suffisamment établi. L'existence d'une créance des acquéreurs, du montant invoqué, n'était dès lors pas suffisamment rendue vraisemblable.

**g.a** Par requête en séquestre déposée le 23 décembre 2022 au greffe du Tribunal de première instance, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal ordonne, sous suite de frais et dépens, le séquestre de la créance de C\_\_\_\_\_ à l'encontre de Me E\_\_\_\_\_ à concurrence de 50'663 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 22 décembre 2022. Leur créance correspondait aux coûts des travaux de réfection nécessaires à la correction des défauts affectant la maison. Elle trouvait son fondement tant dans l'art. 41 CO que 97 CO; ils entendaient également faire valoir l'action minutoire de l'art. 205 al. 1 CO.

A l'appui de leur requête, ils ont affirmé que le contrôle officiel de la chaudière et des conduits de fumée n'avait pas été réalisé depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019. Lors du dernier contrôle, les valeurs de monoxyde de carbone et d'oxyde d'azote

enregistrées dépassaient les seuils autorisés. Le SABRA avait retenu que l'installation ne répondait pas aux exigences et devait être réglée dans un délai de 30 jours. C\_\_\_\_\_ n'avait toutefois pas procédé à l'entretien de ces installations depuis plusieurs années.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ estimaient que le coût de remplacement de la chaudière défectueuse était de 43'808 fr. TTC. Compte tenu du séquestre déjà ordonné le 22 novembre 2022, ce séquestre devait porter sur la somme de 50'663 fr. 80 (soit 312'839 fr. 10 [montant total des défauts affectant la villa] – 262'175 fr. 30 [montant du séquestre obtenu le 22 novembre 2022]).

De plus, C\_\_\_\_\_ leur avait indiqué avoir quitté la Suisse pour s'installer en France. Des actes de poursuites et des actes officiels des autorités suisses n'avaient pas pu lui être notifiés dès lors qu'il ne résidait plus en Suisse. C\_\_\_\_\_ était en réalité domicilié à la route 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] F\_\_\_\_\_ (France), où il vivait avec son épouse, G\_\_\_\_\_.

**g.b** Le même jour, le Tribunal a ordonné le séquestre requis et a condamné C\_\_\_\_\_ aux frais judiciaires arrêtés à 500 fr. et aux dépens arrêtés à 1'000 fr.

**g.c** Le 19 avril 2023, C\_\_\_\_\_ a formé opposition au séquestre ordonné le 23 décembre 2022. Il a conclu, préalablement, à ce que A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ soient astreints à fournir des sûretés à hauteur de 50'000 fr. et, principalement, à ce que l'ordonnance de séquestre soit révoquée.

A l'appui de son opposition, il a notamment soutenu que A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avaient visité la villa à de nombreuses reprises et étaient au courant de l'état du chauffage. Il avait quitté la villa en juin 2017 et ne s'était jamais vu notifier le courrier du SABRA du 3 septembre 2021, de sorte qu'une quelconque dissimulation frauduleuse devait être exclue.

Enfin, il était domicilié en Suisse. Son centre d'intérêt professionnel était dans ce pays dès lors qu'il était chroniqueur auprès d'une entreprise dont le siège se trouvait à H\_\_\_\_\_ (Vaud), qu'il était associé gérant président d'une société sise à Genève et qu'il était soumis aux impôts en Suisse. Il en était de même de son centre d'intérêt personnel puisque tous ses enfants, dont sa fille encore mineure, résidaient à Genève.

**g.d** Par ordonnance du 8 juin 2023, le Tribunal a rejeté la conclusion préalable de C\_\_\_\_\_ tendant à la fourniture de sûretés.

**g.e** Dans leurs déterminations du 3 juillet 2023 sur l'opposition à séquestre, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont relevé qu'ils n'avaient pas décelé la défaillance de l'installation de chauffage alors même qu'ils avaient été accompagnés de leur architecte et de couvreurs lors des visites de la villa.

Ils ont par ailleurs affirmé que C\_\_\_\_\_ avait connaissance des défauts avant la vente de la villa.

**g.f** Lors de l'audience du 10 juillet 2023, C\_\_\_\_\_ a contesté les allégués contenus dans la réponse.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

**g.g.** A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**g.h** Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré qu'il était établi que le contrat visant la vente de la villa comportait une clause limitant les garanties en raison des défauts de la chose vendue. Si A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ soutenaient que les installations de chauffage de la villa étaient défectueuses et que ces défauts ne pouvaient être décelés lors des différentes visites qu'ils avaient effectuées, même en étant accompagnés par des professionnels, ils ne rendaient pas vraisemblable que l'opposant aurait frauduleusement dissimulé ces défauts ou qu'il les aurait confortés dans leur erreur. Aucun élément ne permettait d'ailleurs de retenir que C\_\_\_\_\_ avait même eu connaissance de tels défauts.

En outre, s'agissant de la créance alléguée par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, celle-ci consistait en une simple estimation – pouvant être assimilée à une allégation de partie – qui à l'évidence ne suffisait pas à rendre vraisemblable la quotité d'un éventuel dommage. A teneur du rapport d'expertise du 22 décembre 2022 des architectes de ces derniers, la somme de 2'250 fr. TTC semblait suffire pour assurer la mise en conformité de la chaudière et du poêle à bois et il n'était pas rendu vraisemblable qu'il était indispensable de procéder au remplacement de la chaudière actuelle, cette pièce tendant à démontrer le contraire.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avaient échoué à rendre vraisemblable qu'ils détenaient une créance à l'encontre de l'opposant à hauteur du montant invoqué.

### **EN DROIT**

- 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).

**1.1** 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.

**1.2** Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour, à l'appui de faits nouvellement allégués.

**1.2.1** Les "faits nouveaux", qui selon l'art. 278 al. 3 2<sup>ème</sup> phrase 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 (ATF 145 III 324, 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.

**1.2.2** En l'espèce, les faits nouveaux allégués et les pièces nouvelles produites par les parties devant la Cour, avant le 11 décembre 2023, sont recevables dans la mesure où ils ne pouvaient être invoqués avant que le Tribunal ne garde la cause à juger. Celles produites après que la cause a été gardée à juger par la Cour sont en revanche irrecevables; elles ne sont, en tout état de cause, pas déterminantes pour l'issue du litige.

**1.3** La procédure sommaire étant applicable, la Cour statue en se fondant sur la simple vraisemblance des faits (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_870/2010 du 15 mars 2011 consid. 3.2; sur la simple vraisemblance en général, cf. ATF 130 III 321 consid. 3.3) et après un examen sommaire du droit (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1).

La procédure de séquestre est soumise dans toutes ses phases aux maximes de disposition et des débats (art. 58 al. 2 CPC ; art. 255 CPC *a contrario*).

2. Les recourants invoquent une constatation manifestement inexacte des faits. Ils contestent le jugement attaqué en tant qu'il a retenu que l'intimé n'avait pas connaissance des problèmes de l'installation de chauffage au motif que le courrier du SABRA du 3 septembre 2021 ne lui avait jamais été notifié et quant au montant nécessaire à la mise en conformité de l'installation de chauffage selon le rapport de leur architecte. Il en résultait une violation de l'art. 271 al. 1 ch. 1 LP, en relation avec l'art. 199 CO.

**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).

Le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut notamment 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).

**2.1.1** La cognition de la Cour est limitée à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC et 278 al. 3 LP). Selon la jurisprudence, "manifestement inexacte" signifie arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (arrêt du Tribunal fédéral 4D\_13/2015 du 3 juin 2015 consid. 5; cf. aussi ATF 133 II 249 consid. 1.2.2, concernant les art. 97 et 105 LTF).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que 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 conclusions insoutenables (ATF 143 IV 500 consid. 1.1 et la référence). Le recourant ne peut se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (art. 106 al. 2 LTF; ATF 145 IV 154 consid. 1.1; 141 IV 249 consid. 1.3.1).

**2.1.2** Lorsque l'acheteur allègue que la chose vendue est défectueuse, le Tribunal fédéral admet l'application alternative des art. 197 ss CO et 97 ss CO. L'acheteur ne peut toutefois recourir à l'action générale en dommages-intérêts dérivant de la responsabilité contractuelle que s'il respecte les conditions d'exercice de l'action spéciale en garantie en raison des défauts de la chose, soit les devoirs de vérification et d'avis (art. 201 CO) et le délai de prescription (art. 210 CO) (ATF 133 III 335 consid. 2 p. 337 ss; 114 II 131 consid. 1a p. 134; 107 II 419 consid. 1 p. 421 s.).

**2.1.3** 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 consid. 4.1; 4A\_301/2010 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).

## 2.2

**2.2.1** En l'espèce, la connaissance par l'intimé du prétendu défaut affectant l'installation de chauffage est litigieuse.

L'argumentation des recourants à cet égard, largement appelatoire, ne permet pas de considérer que le jugement attaqué serait arbitraire en tant qu'il a retenu que le vendeur ne connaissait pas le défaut affectant la chaudière. Ils soutiennent que selon l'art. 62 al. 4 de la loi genevoise sur la procédure administrative (LPA), une décision qui n'est remise que contre la signature du destinataire ou d'un tiers habilité est réputée reçue au plus tard 7 jours après la première tentative infructueuse de distribution; il fallait ainsi considérer que l'intimé avait connaissance du courrier du SABRA du 3 septembre 2021. Il s'agit toutefois là d'une notification fictive, qui ne permet pas de retenir que l'intimé aurait eu une connaissance effective du défaut. Le courrier a ensuite été renvoyé par pli simple le 20 septembre 2021, ce qui tend à démontrer que le pli recommandé n'a pas été distribué à l'échéance de son délai de garde. L'intimé n'a cependant vécu dans la maison que jusqu'en janvier 2021 au plus tard selon le Tribunal, soit la date du jugement de divorce des époux C\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_ qui attribue à I\_\_\_\_\_ la jouissance exclusive du domicile conjugal (voire le 12 juin 2017 selon l'intimé, qui se réfère à cet égard à la requête commune en divorce déposée par les époux C\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_ en février 2020). Dès lors, le Tribunal pouvait retenir sans arbitraire qu'il n'avait pas eu connaissance de cet envoi, aucun élément permettant de retenir que son ex-épouse qui habitait la maison le lui aurait transmis. Il est en outre relevé que le rapport des architectes des recourants du 22 décembre 2022 indique que lors du dernier contrôle effectué le 1<sup>er</sup> avril 2019, la chaudière n'était pas aux normes et que les valeurs mesurées en CO et NOx dépassaient celles admises, mais qu'elles avaient été régulées le 7 novembre 2019; la chaudière n'avait en revanche pas été remplacée. Un réglage ayant été effectué et le remplacement de la chaudière n'étant pas exigé, il n'était pas arbitraire, pour ce motif également, de retenir que l'intimé ne savait vraisemblablement pas qu'un assainissement de l'installation de chauffage était nécessaire.

N'ayant pas eu de connaissance du défaut allégué, le vendeur n'a pas pu le dissimuler de manière frauduleuse. Il ne peut dès lors pas non plus lui être

reproché un défaut d'information aux acheteurs quant à ce prétendu défaut. Il n'est donc pas rendu vraisemblable que l'exclusion de garantie serait nulle et, par conséquent, que les recourants disposeraient d'une créance envers l'intimé.

**2.2.2** Il sera par ailleurs relevé ce qui suit concernant le montant de la créance alléguée pouvant faire l'objet d'un séquestre.

Les recourants contestent qu'il se limite au montant de 2'250 fr. retenu par le Tribunal. Le montant nécessaire à la correction du défaut affectant l'installation de chauffage serait en réalité de 43'808 fr. selon le rapport du 22 décembre 2022 de leur architecte. A cet égard, ledit rapport indique que les normes actuelles ne permettent pas d'installer une chaudière à combustible fossile et que le remplacement de la chaudière a un coût de 43'808 fr. Le rapport indique également que le coût de remise en état de la chaudière et des canaux de fumée s'élève à 2'250 fr.

Il ne ressort pas du courrier du SABRA du 3 septembre 2021 que l'installation de chauffage devrait être remplacée, mais uniquement assainie. A cet égard, il ressort des informations complémentaires à ce courrier que l'assainissement d'un chauffage peut être obtenu en diminuant la puissance du brûleur existant, en utilisant du mazout Eco pauvre en azote, en remplaçant le brûleur ou en étanchéifiant la chaudière; il est précisé que, le cas échéant, seul le remplacement de la chaudière existante par une neuve permettra la mise en conformité de l'installation de chauffage. Ainsi, il découle de ce qui précède que le remplacement de la chaudière est un moyen parmi d'autres pour assainir l'installation de chauffage des recourants et aucun élément figurant à la procédure ne permet de retenir qu'il est vraisemblable qu'il constituerait la seule option en l'espèce. Au contraire, le rapport des architectes des recourants indique que le montant de 2'250 fr. correspond à l'estimation pour la "remise en état de la chaudière et des canaux de fumée". Il comprend un montant estimé à 1'500 fr. pour la "mise aux normes de la chaudière actuelle" et un montant estimé à 750 fr. pour la "mise aux normes du poêle à bois", ce qui permettrait au Tribunal de retenir sans arbitraire qu'il ne s'agissait pas que d'une solution provisoire à effectuer dans l'urgence et que l'assainissement de l'installation – si un nouveau réglage était nécessaire après celui du 7 novembre 2019 – pouvait se faire à un coût de 2'250 fr. seulement.

Pour le surplus, les recourants n'expliquent pas dans leur recours à quoi correspond la différence de 6'855 fr. 80 entre le montant de 50'663 fr. 80 sur lequel porte le séquestre demandé et celui de 43'808 fr. prétendument nécessaire pour la correction du défaut affectant l'installation de chauffage et ils ne rendent pas vraisemblable détenir une créance d'un tel montant

Au vu de ce qui précède, les griefs soulevés ne sont pas fondés. Le recours sera dès lors rejeté.

- 3.** Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de leur recours (art. 106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 750 fr. (art. 48, 61 OELP), compensés avec l'avance effectuée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Ils verseront en outre à l'intimé 3'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85, 88, 90 RTFMC) à titre de dépens de recours.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 11 septembre 2023 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement OSQ/37/2023 rendu le 28 août 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25645/2022-12 SQP.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires à 750 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à verser à C\_\_\_\_\_ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens de recours.

**Siégeant :**

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

Le président :

Laurent RIEBEN

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.*