



5A_835/2023

Arrêt du 20 février 2024

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux
von Werdt, Juge président, Bovey et De Rossa.
Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

1. **A.a.** _____,
2. **A.b.** _____,
recourants,

contre

1. **B.a.** _____,
2. **B.b.** _____,
tous les deux représentés par
Me Jean-François Marti, avocat,
intimés.

Objet

évacuation immédiate d'un immeuble, incapacité de
postuler de l'avocat,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de
justice du canton de Genève du 21 septembre 2023
(C/23922/2022 ACJC/1231/2023).

Faits :

A.

A.a Le (...), la parcelle xxx de la commune de U._____, sise (...), propriété des époux A.a._____ et A.b._____, a fait l'objet d'une vente aux enchères publiques. Les époux B.a._____ et B.b._____ s'en sont portés acquéreurs, pour le prix de 5'960'000 fr.

A.b Les époux A._____ ont contesté la validité de la vente intervenue, motif pris du refus de reporter celle-ci, formant une plainte au sens de l'art. 17 LP. Cette plainte a été rejetée par arrêt définitif de l'autorité de surveillance du 6 octobre 2022.

A.c Le 21 novembre 2022, à la requête de l'Office cantonal des poursuites de Genève, le Registre foncier a procédé à l'inscription du transfert de propriété en faveur des époux B._____, avec effet rétroactif au 7 novembre 2022, radiant notamment deux restrictions du droit d'aliéner au sens de l'art. 30e LPP.

A.d A.a._____ et A.b._____ ont continué à occuper l'immeuble.

B.

B.a Le 1^{er} décembre 2022, les époux B._____ ont saisi le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: Tribunal) d'une action en revendication avec requête d'évacuation et mesures d'exécution directe, dirigée contre les époux A._____.

Les époux A._____ ont, par réponse du 6 février 2023, conclu à l'irrecevabilité de la requête, avec suite de frais judiciaires et dépens. Outre leurs arguments sur le fond de la cause consistant en substance à contester l'existence d'un cas clair, ils ont notamment allégué que l'avocat qu'ils avaient mandaté appartenait à une étude dans laquelle avait travaillé (du 24 février au 30 septembre 2022) une collaboratrice engagée au 1^{er} octobre 2022 par l'étude dont était associé l'avocat des époux B._____, et que cette collaboratrice avait pris part à des discussions internes relatives au dossier et à des " séances de rôle " lors desquelles " les diverses stratégies juridiques à mettre en place " avaient été discutées.

A l'audience du 13 février 2023, les époux B._____ ont persisté dans leurs conclusions, tandis que les époux A._____ ont " corrigé " leurs conclusions en ce sens qu'ils ont conclu principalement à l'irrece-

vabilité de la requête, subsidiairement au rejet de celle-ci. L'avocat des époux A._____ a fait une déclaration, en ces termes: " Je considère que Me [...] a pu bénéficier des informations confidentielles qu'elle a communiquées dans le cadre de cette procédure. "

B.b Par jugement du 25 avril 2023, le Tribunal a notamment rejeté la requête tendant à faire constater l'incapacité de postuler de Me Jean-François Marti et à lui faire interdiction de postuler (ch. 1), a condamné A.a._____ et A.b._____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que de toute autre personne ou tout tiers dont ils seraient responsables la parcelle xxx de la commune de U._____, soit notamment les bâtiments n° (...) (garage privé de 41 m²), n° (...) (garage privé de 41 m²) et n° (...) (habitation à un seul logement de 235 m²), immédiatement après l'entrée en force de la décision (ch. 2), prononcé l'injonction visée sous chiffre 2 du jugement sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP dont la teneur a été rappelée (ch. 3), et ordonné l'exécution immédiate du jugement d'évacuation par l'intermédiaire d'un huissier judiciaire ou si nécessaire par l'intervention de la force publique et autorisé, si nécessaire, B.a._____ et B.b._____ à entreposer dans un garde-meubles le mobilier de A.a._____ et A.b._____ ou de toute autre personne dont ils seraient responsables, aux frais de ces derniers (ch. 4).

Le Tribunal a retenu, sur le fond, que les conditions du cas clair étaient réalisées en ce sens que les époux B._____ étaient inscrits comme propriétaires du bien immobilier au Registre foncier après l'adjudication aux enchères, que la plainte LP formée par les époux A._____ avait été rejetée, de sorte que cette adjudication était valable. Les objections de ces derniers, liées à des restrictions du droit d'aliéner qui n'auraient pas dû être radiées et à un droit d'usufruit ou d'habitation (non inscrit au Registre foncier) ou un bail (dont le loyer n'était pas allégué ou compensé avec une créance ni exigible ni déterminable), n'étaient pas de nature à remettre en cause la conviction du juge. Le Tribunal a par ailleurs rejeté la requête des époux A._____ en constatation de l'incapacité de postuler de l'avocat des époux B._____, en raison du fait que la collaboratrice qui travaillait au service de cet avocat et avait travaillé auparavant avec leur propre conseil, avait attesté par écrit ne pas avoir eu connaissance du dossier.

B.c Par acte du 8 mai 2023, A.a._____ et A.b._____ ont formé appel et recours contre la décision susmentionnée. Ils ont conclu à l'annulation de celle-ci et, cela fait, à l'admission de leurs conclusions en constatation de l'incapacité de postuler des avocats (sic) des

intimés, partant à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement au rejet de celle-ci.

B.d Par arrêt du 21 septembre 2023, expédié le 2 octobre suivant, la Cour de justice du canton de Genève a notamment confirmé le jugement attaqué et débouté les parties de toutes autres conclusions.

C.

Par acte transmis par la voie électronique le 31 octobre 2023, A.a._____ et A.b._____ exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 21 septembre 2023. Ils concluent principalement à son admission et à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que " la procédure du cas clair est déclarée irrecevable " et qu'il est dit que " seule une procédure au fond peut régler les différends [qui les opposent aux intimés] ". Subsidiairement, ils sollicitent le renvoi de la cause à la Cour de justice pour nouvelle décision " dans le sens des recourants ". Ils requièrent en outre la condamnation des intimés au paiement des frais judiciaires et d'une indemnité de dépens de 6'000 fr. en leur faveur.

Le 18 novembre 2023, les recourants ont fait parvenir au Tribunal fédéral une version " rectifiée " de leur acte de recours, exposant avoir corrigé des " erreurs minimes portant sur des dates ".

Des déterminations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

L'arrêt attaqué est une décision qui porte sur deux objets, soit, premièrement, la capacité de postuler de l'avocat des intimés et, deuxièmement, l'action en revendication et en évacuation intentée par les intimés selon la procédure en protection des cas clairs de l'art. 257 CPC. En tant qu'il met fin à la procédure entre les parties, il constitue une décision finale au sens de l'art. 90 LTF (sur l'incapacité de postuler examinée en même temps que la décision au fond, cf. arrêt 5A_146/2023 du 23 mai 2023 consid. 1.2; sur l'action en revendication selon la procédure en protection des cas clairs, cf. arrêts 5A_434/2023 du 3 août 2023 consid. 1; 5A_232/2020 du 14 mai 2020 consid. 1.2).

Pour le reste, le recours a été déposé en temps utile (art. 48 al. 2 et 100 al. 1 LTF) et dans la forme prescrite (art. 42 al. 1 LTF), à l'encon-

tre d'une décision rendue par une autorité supérieure statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 et 2 LTF) dans une affaire civile au sens de l'art. 72 al. 1 LTF, de nature pécuniaire et dont la valeur litigieuse de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) est atteinte au vu de celle de l'usage de l'immeuble revendiqué pendant la durée procédure sommaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion (cf. ATF 144 III 346 consid. 1.2.1; arrêts 5A_232/2020 précité consid. 1.1; 5A_828/2019 du 27 novembre 2019 consid. 2.1). Les recourants ont participé à la procédure devant l'autorité précédente et ont un intérêt digne de protection à la modification ou l'annulation de la décision entreprise (art. 76 al. 1 let. a et b LTF). Le recours est partant en principe recevable au regard des dispositions qui précèdent. Il n'en va de même du mémoire " rectifié " transmis hors délai.

2.

2.1 Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été explicitement invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 148 I 127 consid. 4.3; 146 III 303 consid. 2; 146 IV 114 consid. 2.1).

Il sera d'emblée constaté que le grief de violation de l'art. 29 al. 2 Cst. soulevé dans le présent recours n'est pas motivé, les recourants se contentant, sans autre développement, de reproduire les passages de l'arrêt attaqué traitant d'une violation du droit d'être entendu qui a été guérie devant la cour cantonale. Ce pan du recours est partant irrecevable, faute de respecter les réquisits du principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF).

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 148 IV 39 consid. 2.3.5; 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. supra consid. 2.1). Le recou-

rant ne peut pas 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 au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 IV 154 consid. 1.1).

2.3 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).

3.

Les recourants contestent le rejet de leur requête en interdiction de postuler de l'avocat des intimés et invoquent de ce chef une violation de l'art. 12 let. c LLCA.

3.1

3.1.1 Aux termes de l'art. 12 let. c LLCA, l'avocat évite tout conflit entre les intérêts de son client et ceux des personnes avec lesquelles il est en relation sur le plan professionnel ou privé. Celui qui, en violation de cette obligation, accepte ou poursuit la défense d'intérêts contradictoires doit se voir dénier par l'autorité la capacité de postuler. Il s'agit d'éviter toute situation potentiellement susceptible d'entraîner des conflits d'intérêts, un risque purement abstrait ou théorique étant cependant insuffisant, le risque de conflit d'intérêts devant au contraire être concret. Il n'est toutefois pas nécessaire que le danger concret se soit réalisé et que l'avocat ait déjà exécuté son mandat de façon critiquable ou en défaveur de son client. Dès que le conflit d'intérêts survient, l'avocat doit mettre fin à la représentation (ATF 145 IV 218 consid. 2.1 et les références citées; parmi plusieurs: arrêts 2C_865/2022 du 12 décembre 2023 consid. 3.1 et les références; 5A_156/2023 du 26 avril 2023 consid. 7.3.1, publié in RSPC 2023 p. 613).

Le but de cette règle est avant tout de protéger les intérêts des clients de l'avocat, en leur garantissant une défense exempte de conflit d'intérêts. Elle tend également à garantir la bonne marche de la procédure en cause, notamment en évitant qu'un mandataire puisse utiliser les connaissances d'une partie adverse, acquises lors d'un mandat antérieur, au détriment de celle-ci (ATF 145 IV 218 consid. 2.1 et les références; 138 II 162 consid. 2.5.2; parmi plusieurs: arrêt 5A_767/2022 du 26 janvier 2023 consid. 4).

3.1.2 L'incapacité de représentation affectant un avocat rejait sur ses associés (ATF 135 II 145 consid. 9.1). Le problème de la double représentation peut donc survenir quand les parties sont représentées par des avocats distincts, mais pratiquant dans la même étude, en qualité d'associés. L'interdiction des conflits d'intérêts ne se limite ainsi pas à la personne même de l'avocat, mais s'étend à l'ensemble de l'étude ou du groupement auquel il appartient. Sous cet angle, sont donc en principe concernés tous les avocats exerçant dans une même étude au moment de la constitution du mandat, peu importe leur statut (associés ou collaborateurs) et les difficultés que le respect de cette exigence découlant des règles professionnelles peut engendrer pour une étude d'une certaine taille (ATF 145 IV 218 consid. 2.2 et les références). Appelé à se prononcer sur le cas particulier du changement d'étude par un avocat collaborateur, le Tribunal fédéral a jugé que la connaissance par celui-ci, en raison de son précédent emploi, d'un dossier traité par son nouvel employeur constitue l'élément déterminant pour retenir la réalisation d'un conflit d'intérêts concret qui doit être évité, ce que permet la résiliation du mandat par le second (ATF 145 IV 218 consid. 2.3; sur le tout: arrêts 5A_761/2022 du 12 janvier 2023 consid. 3.1.2; 5A_407/2021 du 6 mai 2022 consid. 1.2.2).

3.2 En l'espèce, la cour cantonale a tenu pour constant qu'une collaboratrice du cabinet d'avocats mandaté par les appelants avait été engagée, en octobre 2022, au service de l'étude dans laquelle le conseil des intimés pratique. A teneur de la jurisprudence, cette circonstance était source d'incapacité de représentation, pour autant que ladite collaboratrice ait eu une connaissance concrète du dossier dans son activité précédente. Les appelants avaient allégué qu'il en allait ainsi, au vu des " séances internes et de rôle ", qui avaient eu pour objet des " discussions de stratégie de leur dossier "; ils avaient offert en preuve de leur allégué l'audition de leur avocat. Ce moyen de preuve avait été administré par le Tribunal, qui avait porté au procès-verbal de son audience du 13 février 2023 une brève déclaration de ce conseil. Comme le relevaient les appelants, le premier juge n'avait cependant pas procédé à une appréciation de cette déclaration dans sa décision, fondée uniquement sur le fait que les appelants n'avaient pas démontré le contraire du contenu de l'attestation de la collaboratrice. Il convenait certes de prendre en considération cette déclaration. Elle était toutefois particulièrement peu concluante en ce qu'elle consistait en un avis personnel (" je considère [...] ") dépourvu de toutes circonstances de fait. Le courrier circonstancié du 15 décembre 2022 émanant de l'avocat des intimés rappelait en revanche deux éléments pertinents (absence de production de time-sheet de la collaboratrice concernée

et présence d'une collaboratrice tierce). A teneur de la procédure, ces éléments n'avaient pas fait l'objet d'une réfutation expresse de la part des appelants. Au demeurant, les intimés auraient été bien en peine de démontrer le fait négatif consistant en l'absence de connaissance de l'ancienne collaboratrice du conseil de leurs parties adverses. En définitive, la cour cantonale a déduit de ce qui précède que les appelants avaient échoué à établir une connaissance du dossier, dans son précédent emploi, de la collaboratrice actuelle de l'avocat des intimés, partant l'existence d'un conflit d'intérêts concret.

3.3 Les recourants font grief à la cour cantonale de ne pas avoir reproduit dans sa majeure l'intégralité du consid. 2.3 de l'ATF 145 IV 218 et de n'avoir " visiblement " pas " étudié les écritures " de leur avocat, se bornant à reprendre la déclaration de ce dernier à l'audience du 13 février 2023. Pour le surplus, ils affirment que l'étude de leur conseil a pour habitude de tenir une " réunion du rôle " tous les lundis à 11h durant laquelle chaque collaborateur fait le point sur les dossiers en cours. Selon eux, dès le début du mandat qu'ils avaient confié à leur avocat, leur dossier avait été discuté très fréquemment lors de ces réunions, de même que les " diverses stratégies juridiques à mettre en place ". Ils affirment que la collaboratrice en cause avait eu connaissance de ces stratégies, notamment en lien avec la villa dont il est question dans la présente procédure. Durant les mois passés au sein de l'étude de leur conseil, elle avait également pris part à des discussions internes relatives à leur dossier. Partant, le conflit d'intérêts de cette collaboratrice rejaillissait sur le conseil des intimés et celui-ci ne pouvait pas les représenter.

3.4 Les recourants perdent de vue que les juges précédents ont procédé à une appréciation des preuves disponibles pour arriver à la conclusion que la collaboratrice visée n'avait pas eu connaissance de leur dossier et qu'il n'existait ainsi pas de conflit d'intérêts propre à justifier une interdiction de postuler de l'avocat des intimés. Il leur appartenait donc de dûment critiquer cette appréciation des preuves en soulevant un grief d'arbitraire (art. 9 Cst.; cf. supra consid. 2.2). Or, au lieu de cela, ils se bornent à répéter leur propre point de vue, de surcroît en partie sur la base de faits ne résultant pas de l'arrêt attaqué. Ce procédé est purement appellatoire, donc irrecevable. Quoi qu'il en soit, on ne voit pas en quoi l'appréciation de la cour cantonale serait insoutenable, puisqu'elle a fondé sa conviction sur la base d'éléments de preuve convergents et pertinents. Quant au fait que la cour cantonale n'aurait prétendument pas " étudié " les écritures de leur conseil, force est de constater que les recourants n'invoquent à cet égard

aucune violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.), sous l'aspect du droit à une décision motivée. Pour le surplus, le principe rappelé par la cour cantonale selon lequel le critère déterminant est la connaissance par l'avocat concerné, en raison de son précédent emploi, d'un dossier traité par le nouvel employeur est parfaitement conforme à la jurisprudence (cf. supra consid. 3.1.2) et ne procède aucunement d'une lecture partielle de celle-ci. Le passage du consid. 2.3 de l'ATF 145 IV 218 que les recourants reproduisent dans leur recours concerne l'application de ce critère au cas d'espèce alors jugé où il était incontesté, contrairement à la présente affaire, que l'avocate en cause avait eu connaissance du dossier dans son précédent emploi.

Il suit de là qu'insuffisamment motivée, la critique est entièrement irrecevable.

4.

Les recourants considèrent que les conditions du cas clair ne seraient pas remplies.

4.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaires et simplifiées normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3; arrêt 5A_29/2020 du 6 mai 2020 consid. 2); il ne peut alors que prononcer l'irrecevabilité de la requête; il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.2.1).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas (arrêt 5A_664/2018 du 24 octobre 2018 consid. 4.1). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à

ébranler la conviction du juge, la procédure des cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêts 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1; 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1; 5A_29/2020 précité loc. cit.). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêts 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1; 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts 4A_195/2023 précité consid. 3.2.2.2; 5A_29/2020 précité loc. cit.).

4.2 En l'espèce, la cour cantonale a retenu qu'il était établi que les intimés avaient bénéficié d'une adjudication par l'Office des poursuites portant sur la parcelle xxx de la commune de U._____, à la suite de laquelle la propriété leur en était passée, qu'ils étaient inscrits au Registre foncier en qualité de propriétaires et que les appelants s'étaient maintenus dans les locaux. Ceux-ci avaient formulé des objections motivées, que le premier juge avait considérées comme n'étant pas de nature à ébranler sa conviction.

La cour cantonale a ensuite constaté que, dans leur appel, les intéressés avaient repris ces objections (tenant aux restrictions du droit d'aliéner, aux prétentions des fonds de prévoyance et à l'existence d'un contrat de bail), en faisant valoir, à bien les comprendre, qu'elles nécessiteraient une administration des preuves complexe, respectivement ne pouvaient être écartées immédiatement. Or, il était constant que l'adjudication était entrée en force, l'unique plainte LP qui avait été formée (pour un motif autre) ayant été rejetée. Quant au transfert de propriété, il avait été réalisé conformément à la loi. En effet, une fois le prix de vente intégralement réglé et la décision de vente entrée en force, il revenait à l'Office des poursuites de requérir l'inscription au Registre foncier, de sorte que les nouveaux propriétaires puissent disposer de leur propriété. Cette inscription avait été dûment opérée,

assortie d'une réquisition de radiation de la restriction d'aliéner au sens de l'art. 30e LPP, comme préconisé par la doctrine. Ainsi, le processus visé par les art. 66 et 68 ORFI avait été respecté. L'affirmation des appelants selon laquelle on ignorerait de qui provenait la réquisition de radiation, se heurtait aux dispositions légales et réglementaires en la matière, l'"opposition" manifestée par l'appelant au Registre foncier étant pour le surplus inopérante à cet égard. N'étaient pas davantage pertinents les allégués non démontrés ni rendus vraisemblables selon lesquels les institutions de prévoyance n'auraient été ni avisées ni remboursées, de sorte qu'il ne saurait être question d'une instruction sur ce point qui ne concernait au demeurant en rien les intimés.

S'agissant de l'objection tenant à l'accord passé entre les appelants en 2013 visant un "droit d'usage", qui serait à comprendre comme un bail concédé par l'appelant en faveur de l'appelante, la cour cantonale a jugé qu'elle pouvait être écartée immédiatement. En effet, à supposer que les appelants soient suivis dans leur thèse d'interprétation de leur accord, il aurait indubitablement été fait mention du bail dans la procédure d'exécution forcée (afin que les acquéreurs en aient connaissance) ou ce bail aurait été évoqué cas échéant dans une plainte au sens de l'art. 17 LP, ce qui n'avait pas été allégué en l'occurrence et encore moins rendu vraisemblable.

La cour cantonale a déduit de ce qui précède que les objections avancées par les appelants n'étaient pas concluantes et que, partant, le Tribunal avait à raison retenu que le cas était clair.

4.3 Les recourants estiment avoir fait valoir devant les juges précédents des "objections et exceptions motivées et concluantes" au sens de la jurisprudence, qui ne pouvaient pas être écartées immédiatement et qui auraient dû ébranler leur conviction.

Ils rappellent tout d'abord que le recourant s'était opposé à la radiation des restrictions du droit d'aliéner par courriel du 11 novembre 2022. Ils allèguent ensuite que le décompte de la vente de la villa du 17 mars 2023 démontrait que les fonds de prévoyance du recourant ne lui avaient pas été remboursés, preuve qui avait toutefois été déclarée irrecevable par la Cour de justice. Ils supposent que les "organismes chargés des fonds de prévoyance" n'avaient pas consulté la "feuille officielle". Selon eux, ceux-ci auraient dû être informés directement par l'Office des poursuites. Ils ajoutent que "les créances des fonds de prévoyance" étaient clairement indiquées dans l'extrait du Registre foncier mentionné dans l'état des charges, de sorte que les intimés en avaient

connaissance. Les recourants relèvent en outre qu'ils avaient invoqué le fait que la villa faisait l'objet d'un " droit préférable personnel ", soit un " droit d'habitation et d'usage " conféré par le recourant à son épouse le 23 mai 2013. Ils expliquent que leur volonté était d'accorder, sur la moitié de la maison et ce jusqu'au décès de la recourante, un " leasehold ", soit un " bail à loyer à vie comme compensation ". Le montant du " bail à vie " avait été réglé " par la compensation de l'accord du 22 mai 2022 ". L'entretien ainsi que les impôts afférents à la propriété étaient assumés par le couple. Il ne s'agissait pas d'un bail gratuit, sa valeur correspondant à l'abandon par la recourante de certains droits sur la succession de son mari. Les prétentions auxquelles celle-ci avait renoncé portaient sur plusieurs millions. La succession du père du recourant, non partagée à ce jour, malgré le décès remontant à avril 2015, était en effet supérieure à 50 millions et " ses participations personnelles " avaient une valeur supérieure à 5 millions. Le recourant reconnaît ne pas avoir " demandé dans les dix jours " une rectification de l'état des charges reçu le 16 mai 2022. La raison en était qu'il était très souffrant et qu'il avait été hospitalisé en urgence absolue le 23 mai pendant trois semaines, son pronostic vital étant engagé. Il avait été de nouveau hospitalisé pour trois semaines le 25 juin, le jour suivant la vente aux enchères. Cela étant, le " Tribunal " n'avait pas examiné l'absence d'une résiliation de ce bail par les intimés.

4.4 Une telle motivation, indigente, manque sa cible. Les recourants oublient qu'ils ne peuvent se contenter de simplement rappeler les arguments qu'ils avaient soulevés sans succès devant les juges précédents, mais qu'il leur appartient de discuter les motifs de l'arrêt attaqué et d'exposer en quoi le droit fédéral, singulièrement l'art. 257 CPC qu'ils n'évoquent même pas, aurait été violé en l'espèce (cf. supra consid. 2.1). Or les recourants, dans une argumentation de type appellatoire, se bornent à exposer leur propre vision des circonstances pertinentes de la cause. On cherche en vain, parmi les arguments avancés dans l'acte de recours, une critique digne de ce nom des considérations juridiques que les juges cantonaux ont retenues pour justifier leur solution. En particulier, s'agissant de la radiation des restrictions du droit d'aliéner au sens de l'art. 30e al. 2 LPP dont la cour cantonale a, fondé sur la doctrine, considéré qu'elle pouvait être requise par l'Office des poursuites avec la réquisition d'inscription de l'adjudication (cf. art. 66 al. 1 et 68 al. 1 let. c ORFI), les recourants ne mentionnent pas cette appréciation juridique et ils en tentent moins encore la réfutation. S'agissant du " bail à vie " dont bénéficierait la recourante, les recourants ne remettent nullement en cause le constat de la cour cantonale selon lequel il aurait dû en être fait mention dans la procédure

d'exécution forcée, à savoir à l'état des charges, ou, le cas échéant, dans le cadre d'une plainte LP à l'encontre de cet acte, ce qui n'avait pas été le cas. Au contraire, ils admettent expressément ne pas avoir contesté l'état des charges. Les explications purement appellatoires qu'ils exposent pour justifier cette omission n'ont pas à être prises en compte (art. 99 al. 1 LTF; art. 106 al. 2 LTF; cf. supra consid. 2.2 et 2.3) et ne sauraient, quoi qu'il en soit, valoir réfutation motivée de l'arrêt entrepris (art. 42 al. 2 LTF). Pour le surplus, il n'est pas mis en doute que les intimés soient devenus propriétaires de l'immeuble en cause par l'effet de l'adjudication, ni qu'ils soient autorisés à le revendiquer contre quiconque l'occupe sans titre juridique.

5.

En définitive, le recours doit être déclaré irrecevable, aux frais des recourants (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à répondre (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

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

Lausanne, le 20 février 2024

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

Le Juge président :

Le Greffier :

Von Werdt

Piccinin