



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1833/2024

ACJC/883/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 24 JUIN 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Monaco, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 14 janvier 2025, représenté par Me Christophe GAL, avocat, CG Partners, rue du Rhône 100, 1204 Genève,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ Monaco, intimé, représenté par Me Nicolas CANDAUX et Me Begüm BULAK, avocats, Borel & Barbey, rue de Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'à l'Office des poursuites, par plis recommandés du 3 juillet 2025.

EN FAIT

A. Par jugement OSQ/3/2025 du 14 janvier 2025, reçu le 16 janvier 2025 par les parties, le Tribunal de première instance (ci-après: le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré recevable l'opposition formée le 12 février 2024 par B_____ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 29 janvier 2024 dans la cause C/1833/2024 (chiffre 1 du dispositif), l'a admise (ch. 2), révoqué en conséquence l'ordonnance de séquestre précitée (ch. 3), fait masse des frais judiciaires et dépens de l'ordonnance de séquestre, les a mis à la charge de A_____, arrêté les frais judiciaires à 4'000 fr., compensés avec l'avance fournie par ses soins à hauteur de 2'000 fr. et par B_____ à hauteur de 2'000 fr., condamné A_____ à payer à B_____ 2'000 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par ce dernier (ch. 4) ainsi que 25'000 fr. à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B. a. Par acte expédié le 27 janvier 2025 au greffe de la Cour de justice, A_____ recourt contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que la Cour confirme l'ordonnance de séquestre du 29 janvier 2024, avec suite de frais et dépens de première et seconde instances.

Il produit des pièces nouvelles, soit des courriers entre les conseils des parties des 28 octobre 2024 (pièce C), 29 octobre 2024 (pièce D), 18 novembre 2024 et 20 décembre 2024 (pièces E, F et J), une convention de séquestre du 4 décembre 2024 (pièce G), des courriels de Me GAL et de B_____ du 18 décembre 2024 (pièces H et I) et une ordonnance de référé monégasque du 18 décembre 2024 (pièce K).

b. Dans sa réponse du 24 février 2025, B_____ conclut au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. Subsidièrement, il conclut à ce que la Cour condamne A_____ à verser des sûretés à hauteur de 5'012'416 fr. 88.

Il produit des pièces nouvelles, soit un courriel entre les parties du 15 mai 2019 (pièce 43), des échanges de courriels entre B_____ et M. F_____ entre le 14 décembre 2023 et le 2 janvier 2024 (pièce 44) et des décomptes de frais relatifs aux appartement "C_____", "D_____" et "E_____", état au mois de janvier 2025 (pièces 45 à 47).

c. Les parties ont répliqué et dupliqué le 18 mars 2025, respectivement le 4 avril 2025, persistant dans leurs conclusions.

A_____ a invoqué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles, soit des courriels et un courrier entre les conseils des parties des 13 mars 2025 (pièce L), 10 mars 2025 (pièce M) et 27 février 2025 (pièce N), des

échanges de courriels entre les parties des 28 et 29 janvier 2025 (pièce O) ainsi qu'entre B_____ et M. F_____ du 14 décembre 2023 (pièce P).

B_____ a également produit des pièces nouvelles, soit des courriels des 20 et 24 octobre 2024 adressés notamment à Me G_____ (pièces 48 et 49), une facture du 4 décembre 2024 de H_____ (pièce 50), un bon de commission du 21 octobre 2024 (pièce 51), des courriels des conseils des parties du 20 décembre 2024 (pièce 52) et 20 janvier 2025 (pièce 53), un courrier de H_____ du 22 janvier 2025 (pièce 54) et un message téléphonique de A_____ à B_____ du 29 décembre 2023 (pièce 55).

d. Les parties se sont encore déterminées les 17 avril, 1^{er} et 15 mai 2025.

e. Par avis du 19 mai 2025, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier:

a. B_____ et A_____ sont des professionnels de l'immobilier, tous deux établis dans la Principauté de Monaco.

b. Le 11 mars 2019, B_____ et A_____ ont conclu un "Protocole d'accord" visant à mettre en commun leurs ressources et compétences respectives afin de développer des opérations immobilières exclusivement sur le territoire de la Principauté de Monaco.

Aux termes du Protocole, A_____ apportait son expertise, les fonds propres ainsi que sa réputation professionnelle et B_____ sa licence de marchand de biens monégasque, son réseau, sa connaissance du marché et des établissements bancaires ainsi que son expérience.

S'agissant des modalités de la collaboration, il était prévu que B_____ se charge d'identifier des biens immobiliers, de s'en porter acquéreur – moyennant accord de A_____ – à titre personnel eu égard à son statut de marchand de biens, de constituer les dossiers de financement, de négocier avec les banques et de mettre les biens en valeur en vue de leur revente en s'occupant de toutes les démarches.

De son côté, A_____ s'engageait à financer entièrement l'opération jusqu'à la vente du bien, soit non seulement l'acquisition du bien mais également l'ensemble des travaux et frais encourus dans le cadre de la mise en valeur des biens immobiliers, y compris les frais et intérêts des crédits éventuellement souscrits auprès des banques.

Les bénéfices nets devaient être partagés à raison de 60% pour A_____ et de 40% pour B_____.

Le Protocole contient enfin une clause d'élection de for en faveur des tribunaux monégasques.

c. En exécution du Protocole d'accord, les parties ont fait l'acquisition de plusieurs biens immobiliers à Monaco, à savoir:

- le 30 juillet 2019, deux appartements (réunis en un seul appartement de plus grande importance) dans l'immeuble "C_____", pour un prix de 12'200'000 EUR;
- le 13 septembre 2019, un appartement dans l'immeuble "I_____" pour un prix de 15'500'000 EUR;
- le 31 mai 2021, plusieurs appartements, réunis en un seul, des caves et places de parking dans l'ensemble "E_____" pour un prix de 14'000'000 EUR;
- le 4 octobre 2021 deux appartements (réunis en un seul), des caves et deux places de parking dans l'ensemble immobilier "D_____" pour un prix de 17'300'000 EUR.

Leurs prix d'acquisition ont été financés au moyen de fonds propres de A_____ et de prêts contractés par B_____ auprès de banques.

d. Un différend est né entre B_____ et A_____ en lien avec l'application du Protocole d'accord, lié notamment, mais pas exclusivement, à l'ajout manuscrit par ce dernier d'une rémunération de 3% de ses fonds propres avant partage du bénéfice des opérations immobilières, que B_____ conteste avoir approuvé. Ce dernier reproche en outre à A_____ de n'avoir plus respecté ses engagements découlant du Protocole d'accord dès 2021.

e. Le 25 août 2021, l'appartement "I_____" a été vendu au prix de 23'500'000 EUR.

Après remboursement des emprunts bancaires liés à ce bien, B_____ a versé, le 22 septembre 2021, 2'500'000 EUR à A_____ à titre de partage du bénéfice net de l'opération.

A_____ conteste que ce montant corresponde à ses droits découlant du Protocole d'accord.

f. Dès le mois de septembre 2023, A_____ n'a plus avancé les fonds nécessaires au financement des opérations immobilières, notamment les intérêts sur les crédits au nom de B_____. A_____ expose qu'il avait déclaré s'acquitter de ses obligations par compensation avec sa créance à l'encontre de B_____ résultant de l'opération "I_____".

g. Le 12 décembre 2023, B_____ a vendu l'appartement "C_____" au prix de 26'000'000 EUR.

A_____ a été informé de cette vente par un courriel adressé par B_____ à [la banque] J_____ le 22 décembre 2023, duquel il était en copie.

Après couverture de l'emprunt hypothécaire, le solde du prix de vente a été versé par le notaire sur des comptes bancaires personnels de B_____ auprès de J_____ à Monaco et de la banque K_____ en Suisse, pour des montants, vraisemblablement, de 6'040'000 EUR, respectivement 11'736'965 EUR.

Le compte de B_____ auprès de K_____ avait été ouvert peu auparavant, après que la banque L_____ l'y avait invité, refusant de maintenir à l'avenir la relation bancaire qui les liait. Selon l'échange de courriels produit à cet égard, la banque L_____ a transmis à B_____, le 4 décembre 2023, les coordonnées d'une conseillère auprès de la banque K_____.

h. Un litige oppose depuis lors les parties au sujet de la répartition du prix de vente du "C_____".

i.a. le 15 décembre 2023, A_____ a introduit par-devant les juridictions monégasques une requête d'inscription provisoire d'une hypothèque judiciaire sur les biens immobiliers "C_____", "D_____" et "E_____", à concurrence de 1'000'000 EUR sur chacun d'entre eux.

i.b. L'inscription d'hypothèque judiciaire requise a été ordonnée par ordonnance présidentielle du Tribunal de première instance de Monaco du 18 décembre 2023, rectifiée le 21 décembre 2023.

i.c. Dans son ordonnance de référé du 18 décembre 2024, le Tribunal de première instance de Monaco a notamment débouté B_____ de sa demande de rétractation de l'ordonnance du 18 décembre 2023, considérant que le principe d'une créance de A_____ à l'encontre de B_____ était établi et qu'en outre, au vu du montage financier existant entre les parties, le recouvrement par le premier de sa créance de plusieurs millions d'euros à l'encontre du second était en péril dès lors que le propriétaire des immeubles était B_____, qui pouvait les vendre sans l'accord de A_____ alors que ce dernier en était le principal financeur.

B_____ allègue avoir formé recours contre cette ordonnance.

j.a. Le 11 janvier 2024, A_____ a par ailleurs requis la saisie-arrêt conservatoire des avoirs détenus en nom personnel par B_____ auprès des banques M_____ MONACO et J_____ MONACO.

j.b. La saisie-arrêt a été accordée par ordonnance présidentielle du Tribunal de première instance de Monaco du 15 janvier 2024, aux termes de laquelle le

Tribunal a notamment retenu que "[...] A_____ justifi[ait], au vu des pièces produites à l'appui de sa requête, d'un principe certain de créance à l'encontre de B_____ à hauteur de la somme de EUR 14'514'572.90".

j.c. Selon le rapport de l'huissier ayant été chargé de l'exécution de la saisie-arrêt susvisée, M_____ MONACO détenait un compte individuel au nom de B_____, dont le solde était débiteur, ainsi qu'un compte entreprise individuel, dont le solde était de 5'052 EUR, nanti en faveur de la banque. Il détenait également un compte individuel auprès de J_____, dont le solde était de 3'747.50 EUR, un compte titre d'un montant de 815'797.21 USD, et un compte en indivision présentant un solde de 16'519.72 EUR, intégralement gagés au profit de la banque.

k. Le 24 janvier 2024, A_____ a assigné B_____ en paiement de la somme de 14'514'572.90 EUR par-devant les juridictions monégasques.

l. Par requête déposée le 29 janvier 2024 au greffe du Tribunal de première instance, A_____ a sollicité le séquestre à concurrence de 13'615'088 fr. 80, soit la contrevaletur de 14'490'303.10 EUR, plus intérêts à 5% l'an à compter du 12 décembre 2023, des avoirs au nom et/ou pour le compte de B_____ en mains de la succursale genevoise de la banque K_____.

Il a fondé son séquestre sur l'art. 271 al. 1 ch. 2 et 4 LP et fait valoir que sa créance était composée de ses fonds propres dans "C_____" (8'214'762.90 EUR), de 3% l'an sur lesdits fonds propres (1'087'500 EUR), de 60% du bénéfice net du "C_____" (4'423'162.20 EUR) et du solde de sa part du bénéfice sur l'opération "I_____" (764'878 EUR).

S'agissant du cas de séquestre, il exposé que B_____, après avoir procédé clandestinement à la vente de l'appartement "C_____", avait ouvert un compte auprès de la banque K_____, succursale de Genève, afin d'y recevoir la plus grande partie du produit de la vente, dans le but de faire disparaître ses biens au sens de l'article 271 al. 1 ch. 2 LP. En outre, B_____ était domicilié à Monaco et la créance litigieuse reposait sur une reconnaissance de dette consistant dans le Protocole d'accord, mis au regard des autres pièces versées à la procédure. Cette dernière présentait par ailleurs un lien suffisant avec la Suisse dès lors que le compte bancaire ouvert auprès de K_____ l'avait été pour recevoir la plus grande partie des fonds résultant de la vente.

m. Par ordonnance rendue le 29 janvier 2024, le Tribunal a ordonné le séquestre requis.

n. Par acte du 12 février 2024, B_____ a formé opposition au séquestre. Il a conclu à la levée du séquestre et, à titre subsidiaire, à ce que A_____ soit astreint à fournir des sûretés à hauteur de 1'361'508 fr. 88.

o. Dans sa réponse du 18 mars 2024, A_____ a conclu au rejet de l'opposition à séquestre.

p. Les parties se sont encore longuement déterminées spontanément jusqu'au 25 octobre 2024, persistant dans leurs conclusions respectives.

A_____ a notamment exposé, dans ses déterminations du 19 juillet 2024, que la saisie-arrêt sur les comptes monégasques de B_____ n'ayant pas porté, il avait requis des inscriptions complémentaires d'hypothèques sur les appartements "D_____" et "E_____", ainsi que sur un autre appartement propriété de B_____ identifié comme le "N_____". Il était ainsi au bénéfice d'un montant total d'hypothèques de 14'000'000 EUR pour garantir sa créance liée à la vente de l'appartement "C_____".

q. La cause a été gardée à juger à l'issue d'un délai de 10 jours suivant la transmission par le greffe des dernières écritures des parties.

r. Les faits pertinents suivants résultent pour le surplus de la procédure:

r.a. Le 28 décembre 2023, en anticipation de sa part au bénéfice de l'opération immobilière "C_____", B_____ a remboursé un prêt personnel de 1'183'914 fr. 05 à A_____.

Selon un courriel du 15 mai 2019 entre les parties, il était convenu que ce prêt serait remboursé à la suite de la réalisation de la vente d'une des deux opérations immobilières en cours à Monaco, soit le "C_____", soit le "N_____" (premier vendu).

r.b. Le 2 février 2024, A_____ a déposé une plainte pénale à l'encontre de B_____ auprès du Ministère public de Genève, du chef d'abus de confiance et de blanchiment d'argent.

Le 19 février 2024, le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière, considérant que *"les faits décrits par A_____ dans le cadre de sa plainte ne rempliss[aient] manifestement pas les éléments constitutifs d'une quelconque infraction"*.

Le recours formé par A_____ contre cette ordonnance a été rejeté le 12 août 2024 par la Chambre pénale de recours de la Cour de justice. Cet arrêt n'a fait l'objet d'aucun recours.

r.c. Dans un courrier du 23 mai 2024, A_____ a notamment souligné qu'il était inexact que B_____ supportait seul les charges financières et échéances hypothécaires relatives aux biens immobiliers restants, dès lors qu'elles étaient honorées par les fonds résultant de la vente de l'appartement "C_____".

r.d. Le 13 août 2024, deux accords ont été conclus par les parties en lien avec les appartements " D_____" et "E_____", aux termes desquels A_____ donnait son accord pour la mainlevée des inscriptions d'hypothèques judiciaires provisoires moyennant, en substance et notamment, le paiement du prix de leur vente en mains de Me G_____, notaire, l'affectation du prix de vente au remboursement des prêts bancaires, le règlement du montant des hypothèques judiciaires provisoires en ses mains et la consignation du solde du prix de vente auprès de la comptabilité de Me G_____ jusqu'à droit connu dans les procédures monégasques. Il en découlait notamment que A_____ reconnaissait que sa créance alléguée en lien avec la vente de l'appartement "C_____" n'était pas exigible.

r.e. Le 18 novembre 2024 A_____ a fait savoir à B_____ qu'il déplorait que celui-ci s'obstine à refuser le transfert des fonds conservés auprès de la banque K_____ en couverture partielle de la dette de la J_____, relevant sa volonté de nuire ou de cacher le solde du compte en question.

B_____ a répondu que les fonds déposés auprès de K_____ étaient séquestrés et que s'il l'avait voulu, rien n'empêchait A_____ de lever le séquestre.

r.f. Le 4 décembre 2024, H_____ a facturé 200'000 EUR à B_____ en lien avec la vente du bien immobilier "D_____".

Par courrier du 20 décembre 2024, B_____ a sollicité du notaire en charge de la vente de "D_____" de procéder sans délai au règlement de la commission d'agence, laquelle devait être réglée sur le prix de vente avant que son solde ne soit séquestré en la comptabilité du notaire conformément à l'accord du 13 août 2024 des parties.

Par courrier du 22 janvier 2025, H_____ a notamment informé A_____ de ce qu'elle restait dans l'attente de recevoir de la part du notaire le paiement de la commission due.

Par courriel du 27 février 2025, B_____ a reproché à A_____ de refuser de régler la commission H_____ lors de la vente de "D_____" au moyen des fonds bloqués en mains du notaire, ce qui avait pour conséquence que non seulement H_____ ne souhaitait plus collaborer avec eux, mais que *"les agences se parl[aient]..."*.

Par courriel du 13 mars 2025, le conseil monégasque de B_____ a rappelé à celui de A_____ que le solde de la vente de l'appartement de "D_____" était actuellement bloqué chez le notaire, de l'accord des parties, et que cette somme n'était pas la propriété de A_____ mais de l'association, si bien que la commission de H_____ pouvait être réglée sur ces fonds. En raison du séquestre

du compte K_____, les fonds y figurant ne pouvaient être utilisés par B_____ pour régler ladite commission.

r.g. Selon les décomptes de frais des appartements "C_____", "D_____" et "E_____", les frais y relatifs s'élevaient, en janvier 2025, à 1'393'144.82 EUR, 1'312'228.63 EUR, respectivement 1'283'253.18 EUR.

Le décompte relatif au "C_____" comprend notamment un cadeau à la courtière de 12'400 EUR ainsi que des honoraires totalisant 281'323.79.

Le décompte de "D_____" comporte notamment une commission H_____ de 200'000 EUR payée le 15 décembre 2024.

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.

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).

1.3 La procédure sommaire étant applicable (art. 251 let. a CPC), il est statué sur la base de la simple vraisemblance des faits et après un examen sommaire du droit (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1).

1.4 Les parties invoquent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles devant la Cour.

1.4.1 Par exception au principe général de l'art. 326 al. 1 CPC, l'art. 278 al. 3 LP prévoit que, dans le cadre d'un recours contre une décision rendue sur opposition à séquestre, les parties peuvent alléguer des faits nouveaux et produire, à l'appui de ces faits, des moyens de preuve nouveaux (art. 326 al. 2 CPC).

Cette disposition vise tant les *nova* proprement dits que les pseudo *nova*, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà avant la décision sur opposition (ATF 145 III 324 *in* JdT 2019 II 275 consid. 6.6.4), lesquels ne sont admissibles que pour autant que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, applicable par analogie, soient réalisées (ATF 145 III 324 *in* JdT 2019 II 275 consid. 6.6.4). Les pseudo *nova* doivent ainsi être invoqués sans retard et la juridiction de recours ne peut les

prendre en compte que s'ils ne pouvaient pas être invoqués devant la première instance malgré la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

1.4.2 En l'espèce, les pièces E à K et 45 à 47 sont postérieures au moment où le Tribunal a gardé la cause à juger et ont été produites immédiatement à l'appui du recours, respectivement de la réponse, de sorte qu'elles sont recevables, de même que les faits qui s'y rapportent. Il en va de même des pièces L à O, postérieures à l'échéance du délai de recours et produites par le recourant à l'appui de sa réplique, ainsi que des faits y relatifs.

Les pièces 43 et 44 sont antérieures à la mise en délibération par le Tribunal. Cela étant, elles sont produites afin de contrer les arguments nouveaux soulevés par son adverse partie dans son recours. Elles sont partant recevables, de même que les faits qui s'y rapportent. Il en va de même de la pièce P, qui a été produite afin de compléter la pièce 44 et n'avait ainsi pas lieu de l'être antérieurement, malgré toute la diligence requise.

Les pièces 48 à 54, produites par l'intimé à l'appui de sa duplique, sont antérieures à sa réponse. Leur production vise toutefois à répondre aux allégués nouveaux du recourant dans sa réplique, si bien qu'elles sont recevables, de même que les faits qui s'y rapportent.

Pour le surplus, la recevabilité des pièces C, D et 55 peut souffrir de demeurer indécise, dès lors qu'elles sont sans incidence sur l'issue du litige.

- 2.** Le Tribunal a retenu que le créancier devait disposer d'un for de poursuite ordinaire en Suisse aux fins d'invoquer le cas de séquestre de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP, ce qui n'était pas le cas en l'espèce puisque l'opposant était domicilié à Monaco.

Le recourant fait valoir que la doctrine n'est pas unanime sur cette question et que la jurisprudence y relative, laquelle a plus de quarante ans, se fonde sur un art. 271 al. 1 ch. 2 LP dont le texte a été modifié depuis lors. Cette disposition s'appliquant aux débiteurs domiciliés à l'étranger, le séquestre devait être maintenu dès lors qu'il apparaissait clairement que le transfert des fonds de Monaco vers la Suisse participait d'une tentative de l'intimé de soustraire les sommes concernées à la maîtrise de son créancier.

2.1 En vertu de 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).

L'art. 271 al. 1 LP envisage plusieurs cas de séquestre. Il dispose notamment que 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 celui-ci, dans l'intention de se soustraire à ses obligations, fait disparaître ses biens, s'enfuit ou prépare sa fuite (art. 271 al. 1 ch. 2 LP). Dans ce cas, le séquestre peut même être requis pour une dette non échue; il rend la créance exigible à l'égard du débiteur (art. 271 al. 2 LP).

Ce cas de séquestre repose uniquement sur l'idée de la mise en danger des intérêts du créancier et peut de ce fait être comparé à l'action paulienne pour dol (art. 288 LP; STOFFEL/CHABLOZ, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 53 ad art. 271 LP). Il s'agit de protéger le soi-disant créancier contre les machinations de son prétendu débiteur qui visent à faire échec à une procédure d'exécution forcée au for suisse de la poursuite (ATF 71 III 188 *in* JdT 1946 II 113 consid. 1; ACJC/981/2021 du 27 juillet 2021 consid. 5.1.2; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2003, n. 43 ad art. 271 LP).

Le Tribunal fédéral a considéré que l'art. 271 ch. 2 LP – qui permettait, dans sa teneur avant le 1^{er} janvier 1997, au créancier de requérir le séquestre des biens du débiteur lorsque celui-ci, dans l'intention de se soustraire à ses engagements, celait ses biens, s'enfuyait ou préparait sa fuite – n'était pas applicable à un débiteur résidant à l'étranger et sans for ordinaire de poursuite en Suisse (ATF 107 III 53 consid. 4d; 71 III 188 *in* JdT 1946 II 113 consid. 1; JEANDIN, Aspects judiciaires relatifs à l'octroi du séquestre, *in* JdT 2006 II p. 51, p. 54). Il s'agit, dit-il, comme pour la cause de faillite de l'art. 190 ch. 1 LP, qui repose sur le même comportement du débiteur, d'un moyen de droit qui suppose l'existence d'un for de poursuite ordinaire en Suisse et qui tend à protéger le créancier de manœuvres du débiteur cherchant à supprimer l'efficacité d'une poursuite à ce for (ATF 107 III 53 consid. 4d; 71 III 188 consid. 1 *in* JdT 1946 II 112).

Selon PAHUD, cette opinion ne peut être suivie puisque la loi ne pose pas cette exigence et les travaux préparatoires ne révèlent pas une telle intention du législateur. Au contraire, le séquestre peut être requis tant au for du lieu où se trouvent les biens qu'au for de poursuite (art. 272 al. 1 LP), de sorte que ce dernier n'est pas un prérequis. Il ne se justifie pas de créer une inégalité de traitement entre les créanciers dont le débiteur est en Suisse et ceux dont le débiteur est à l'étranger lorsque la loi ne la prévoit pas. Par conséquent, le séquestre peut être requis en application de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP contre un débiteur domicilié en Suisse ou à l'étranger, soit parce qu'il a fui la Suisse, soit parce qu'il fait disparaître ses biens jusqu'ici localisés en Suisse (PAHUD, Le séquestre et la protection provisoire des créances pécuniaires, dans le contexte interne et international, 2018, n. 193 p. 65).

Dans le même sens, GILLIERON ne voit pas pourquoi un prétendu débiteur qui peut être poursuivi en Suisse à un for spécial (art. 50, 51 LP) ou prolongé (art. 53 LP) ne pourrait pas faire disparaître ou dissimuler des droits patrimoniaux localisés en Suisse et sur lesquels il répond des dettes qui peuvent faire l'objet d'une poursuite en Suisse (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2003, n. 47 ad art. 271 LP).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le débiteur est domicilié à l'étranger. Il n'existe donc pas de for ordinaire de poursuite à son encontre, si bien que le cas de séquestre de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP n'est pas applicable, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Le fait que cette jurisprudence soit ancienne et que la teneur de cette disposition légale ait légèrement changé depuis ne saurait la rendre inapplicable, dès lors que les modifications apportées sont uniquement de nature rédactionnelle (Message du Conseil fédéral du 8 mai 1991 concernant la révision de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, FF 1991 III 1 p. 187), le verbe "celer" ayant été remplacé par "faire disparaître". Cela n'affecte en rien le but de cette jurisprudence, qui tend à protéger le créancier de manœuvres du débiteur cherchant à supprimer l'efficacité d'une poursuite au for ordinaire de poursuite.

Le recourant se prévaut en vain de la doctrine dissidente à cet égard. La critique de GILLIERON se fonde sur le fait qu'un débiteur domicilié à l'étranger peut être poursuivi en Suisse en raison d'un for spécial ou prolongé. Or, un tel for n'existe pas en l'espèce. Il n'est en effet pas allégué que l'intimé aurait fui la Suisse, y posséderait un établissement (art. 50 al. 1 LP), aurait élu domicile en Suisse pour l'exécution de l'obligation litigieuse (art. 50 al. 2 LP), ni que la créance alléguée serait garantie par un gage se trouvant en Suisse (art. 51 LP).

La critique de PAHUD, qui estime que le séquestre peut être requis tant au for de la poursuite qu'au for du lieu où se trouvent les biens, ne repose sur aucun élément en dehors du fait que la loi ne pose pas l'exigence d'un for de poursuite ordinaire en Suisse. Elle ne suffit ainsi pas à remettre en cause la jurisprudence fédérale et la doctrine selon lesquelles un for ordinaire de poursuite doit exister en Suisse. En tout état de cause, les scénarii envisagés par cet auteur, à savoir du débiteur domicilié à l'étranger qui a fui la Suisse ou qui fait disparaître ses biens jusqu'ici localisés en Suisse, ne sont pas réalisés en l'espèce, le recourant faisant valoir que l'intimé ferait disparaître en Suisse des biens, jusqu'ici localisés à Monaco.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal était fondé à écarter le cas de séquestre de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP.

- 3.** Le Tribunal a retenu que le cas de séquestre de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP n'était pas non plus réalisé, faute de lien suffisant avec la Suisse. En effet, les parties étaient toutes deux domiciliées à Monaco, où les rapports contractuels étaient basés.

Aucune des prestations prévues par le Protocole n'avait vocation à être exécutée en Suisse et la compétence des juridictions monégasques avait été élue. L'unique lien de rattachement avec la Suisse reposait sur la présence d'avoirs de l'opposant dans les livres de la banque K_____, ce qui ne suffisait pas à fonder un lien suffisant avec la Suisse, puisque l'intimé avait rendu vraisemblable que la relation avec cette banque était sans lien avec la vente du "C_____". Le Protocole d'accord ne faisait pas interdiction à l'opposant de virer le produit des ventes d'appartements sur un compte hors de Monaco et aucun élément de la procédure ne permettait de retenir qu'en transférant les fonds sur son compte bancaire en Suisse, l'opposant aurait adopté un comportement illicite. Il avait du reste été aisé pour le recourant d'identifier la présence des fonds litigieux dans les livres de K_____ et celui-ci n'alléguait pas, ni ne rendait vraisemblable, qu'il lui serait difficile à l'extrême ou impossible d'y accéder afin de recouvrer sa créance. Le recourant ne pouvait par ailleurs être suivi dans son argumentation relative à l'enrichissement illégitime, dans la mesure où le litige opposant les parties reposait uniquement sur leurs relations contractuelles. La présence d'avoirs en Suisse ne suffisait ainsi pas à fonder un lien suffisant avec la Suisse.

Le Protocole d'accord ne constituait par ailleurs pas une reconnaissance de dette, dès lors qu'il ne mentionnait pas la somme due par l'intimé au recourant. S'agissant de l'opération "I_____", les pièces produites ne permettaient pas de fonder la somme de 764'878 EUR que le recourant articulait. Les pièces produites en lien avec l'opération "C_____" étaient insuffisantes à rendre vraisemblables les montants chiffrés par le recourant, lequel reconnaissait qu'il ne connaissait ni le coût final de l'opération, ni son bénéfice qu'il ne pouvait qu'estimer. Il ne pouvait en outre être exclu que l'opposant entendait utiliser tout ou partie du bénéfice résultant de la vente du "C_____" aux fins de financer les opérations encore en cours, ce qu'il avait du reste affirmé dans son courrier du 23 mai 2024. La créance du recourant envers l'intimé ne pouvait être déterminée autrement qu'à l'issue de la procédure au fond actuellement pendante par-devant les juridictions monégasques, le rapprochement des pièces versées à la procédure ne permettant pas, même sous l'angle de la vraisemblance, de déterminer le montant de la dette.

Aucun cas de séquestre n'étant vraisemblable, l'opposition à séquestre était admise et le séquestre révoqué, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner la vraisemblance de la créance, ni si les hypothèques judiciaires constituaient des gages garantissant la créance litigieuse.

Se prévalant d'un établissement arbitraire des faits, le recourant reproche au Tribunal d'avoir nié le caractère illicite du comportement de l'intimé et l'existence d'un lien suffisant avec la Suisse. Il fait valoir que le transfert des fonds par l'intimé vers son compte bancaire suisse était illicite en tant qu'il violait les accords entre les parties, selon lesquels le produit de la vente devait rester auprès des banques monégasques concernées par les opérations immobilières et être

immédiatement réparti entre elles après la vente. De plus, si le Protocole d'accord n'interdisait pas le transfert des fonds en Suisse, il ne l'autorisait pas non plus, un tel transfert devant faire l'objet d'un accord des deux associés au regard de "l'association" relevant du droit monégasque.

Il reproche également au premier juge d'avoir arbitrairement omis de tenir compte du fait qu'il avait dû passer par la justice monégasque afin de découvrir où les fonds avaient été transférés et que 3'450'000 EUR sur le produit de la vente du "C _____" avaient disparu du compte de l'intimé, ce qui démontrait son intention dolosive. A cela s'ajoutait que ce dernier lui avait caché la vente pendant dix jours, avait ouvert le compte auprès de la banque K _____ pour accueillir les fonds litigieux, refusait de les utiliser pour couvrir partiellement la dette auprès de la J _____ en lien avec les autres opérations immobilières et de lui communiquer le montant y figurant, lui demandait de régler la commission d'agence alors que celle-ci était déjà payée. Les juridictions monégasques saisies au fond tenaient de plus pour vraisemblable le risque de voir les fonds résultant des ventes disparaître.

Il était enfin titulaire d'une reconnaissance de dette, rendue vraisemblable par le rapprochement de plusieurs pièces, soit notamment des décomptes intermédiaires fournis par l'intimé et des éléments factuels attestant du montant de ses apports en fonds propres. Il avait ainsi rendu vraisemblable qu'il était au bénéfice d'une reconnaissance de dette à tout le moins à hauteur de 9'570'562 EUR représentant le montant de ses apports reconnus par l'intimé, le Tribunal ayant établi les faits de manière manifestement inexacte en lien avec la nature de la créance en retenant qu'elle portait uniquement sur le partage du bénéfice.

3.1 Aux termes de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, 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.

3.1.1 La notion de "lien suffisant avec la Suisse", dont l'examen est limité à la seule vraisemblance (cf. art. 272 al. 1 ch. 2 LP), ne doit pas être interprétée restrictivement (arrêts du Tribunal fédéral 5A_425/2023 du 23 octobre 2023 consid. 4.2.2.3; 5A_222/2012 du 2 novembre 2012 consid. 4.1.1).

Le lien suffisant de la créance avec la Suisse peut être établi par différents points de rattachement. En règle générale, le seul fait que les biens dont le séquestre est requis se trouvent en Suisse ne constitue pas un lien suffisant avec la Suisse au sens de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP. La doctrine considère qu'un tel lien pourrait cependant être suffisant, en ce qui concerne les créances fondées sur un enrichissement illégitime, lorsque l'enrichissement s'est produit en Suisse (arrêt du Tribunal fédéral 5A_60/2013 du 27 mai 2013 consid. 4.2.2.1 et les références

citées) ou dans le cas où le débiteur aurait placé ses biens en Suisse aux seules fins d'aggraver la situation du créancier en lui rendant plus difficile, voire impossible, le recouvrement de sa créance (ATF 148 III 377 *in* SJ 2023 I p. 104 consid. 2.3.1 et les références citées). Selon la doctrine, un tel comportement doit en effet être qualifié d'abusif (STOFFEL/ CHABLOZ, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 81 ad art. 271 LP).

Selon MEIER-DIETERLE, s'il existe un lien avec un comportement illicite du débiteur, par exemple un transfert de valeurs patrimoniales (justement) en Suisse en violation du contrat ou, en cas de prétention délictuelle, un lieu de l'acte ou du résultat en Suisse, il y a un lien suffisant, même s'il n'y a pas de lien de rattachement avec la LDIP (MEIER-DIETERLE, *in* Kurzkomentar, Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 2025, n. 16 ad art. 271 LP).

La jurisprudence retient également comme point de rattachement le lieu d'exécution en Suisse de la prestation du créancier séquestrant ou de celle du débiteur séquestré. Ainsi, le paiement sur un compte en Suisse en relation avec le contrat litigieux peut constituer un lien suffisant avec la Suisse (arrêts du Tribunal fédéral 5A_519/2018 du 1^{er} mai 2019 consid. 3.2; 5A_222/2012 du 2 novembre 2012 consid. 4.1.1). Le lieu de paiement en Suisse constitue un lien suffisant à condition qu'il ait été spécifié par les parties et qu'il ne soit pas le fruit du hasard (GANI, Le "lien suffisant avec la Suisse" et autres conditions du séquestre lorsque le domicile du débiteur est à l'étranger (art. 271 al. 1^{er} ch. 4 nLP), *in* RSJ 92/1996 p. 227, p. 230). Les auteurs qui se montrent les plus larges dans l'admission du lien suffisant avec la Suisse lorsqu'une banque suisse intervient de manière marginale, ne visent que les cas où cette intervention concerne le contrat dont découle la créance litigieuse, et non un autre contrat (arrêt du Tribunal fédéral 5A_425/2023 précité consid. 4.2.3).

L'autorité de séquestre doit apprécier l'existence d'un lien suffisant à la lumière de l'ensemble des circonstances, en mettant en balance les intérêts du créancier et ceux du débiteur. Ainsi, le lien de la créance avec la Suisse est suffisant lorsque l'intérêt du créancier à poursuivre le débiteur au lieu du séquestre se base sur un point de rattachement avec la Suisse qui l'emporte, au regard de l'ensemble des circonstances, sur l'intérêt du débiteur à conserver intacte sa possession (arrêts du Tribunal fédéral 5A_519/2018 du 1^{er} mai 2019 consid. 3.2; 5A_222/2012 du 2 novembre 2012 consid. 4.2). L'autorité de séquestre doit, en fin de compte, empêcher l'ouverture de procédures dont l'objet n'a aucun rapport avec la Suisse, tout en évitant néanmoins que la Suisse ne constitue un refuge aux débiteurs tentant d'échapper à l'exécution forcée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_425/2023 précité consid. 4.2.2.4 et les références citées).

Il n'est pas nécessaire que le lien avec la Suisse soit prépondérant par rapport à celui avec d'autres États (ATF 148 III 377 consid. 2.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_425/2023 du 23 octobre 2023 consid. 4.2.2.3).

3.1.2 Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1; 139 III 297 consid. 2.3.1).

Une reconnaissance de dette peut aussi résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires. Cela signifie que le document signé doit clairement et directement faire référence, respectivement renvoyer, aux documents qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de le chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_420/2020 du 27 août 2020 consid. 4.2). Une référence ne peut cependant être concrète que si le contenu des documents auxquels il est renvoyé est connu du déclarant et visé par la manifestation de volonté signée (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 et les références citées; 132 III 480 *in* JdT 2007 II 75 consid. 4.3). En d'autres termes, cela signifie que le montant de la dette doit être fixé ou aisément déterminable dans les pièces auxquelles renvoie le document signé, et ce au moment de la signature de ce dernier (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 et les références citées).

3.1.3 En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans 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 148 I 127 consid. 4.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_674/2024 du 6 décembre 2024 consid. 2.2).

L'appréciation des preuves n'est pas déjà arbitraire du fait qu'elle ne coïncide pas avec la présentation des faits de la partie recourante, mais seulement lorsqu'elle est manifestement insoutenable. Il faut démontrer clairement et en détails, dans le recours, en quoi l'appréciation des preuves est arbitraire. Il ne suffit notamment pas de citer quelques preuves qui devraient être appréciées autrement que dans la décision attaquée et de soumettre à l'autorité supérieure sa propre appréciation, dans une critique appellatoire, comme si celui-ci pouvait examiner librement les faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2018 du 25 juillet 2018 consid. 4.2).

3.2.1 En l'espèce, l'unique point de rattachement avec la Suisse, invoqué par le recourant, consiste dans le fait qu'une partie du prix de vente du "C_____", sur lequel il fait valoir sa prétention, a été viré sur un compte en Suisse.

Si la jurisprudence reconnaît que le paiement sur un compte en Suisse en relation avec le contrat litigieux peut constituer un lien suffisant avec la Suisse, celui-ci doit être spécifié par les parties et résulter du contrat dont découle la créance litigieuse. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque le versement du prix de vente sur le compte K_____ est intervenu en exécution du contrat de vente du "C_____", et non du Protocole d'accord. Ce dernier ne prévoit par ailleurs pas de paiement en Suisse.

3.2.2 Contrairement à ce que soutient le recourant, il n'a pas non plus été rendu vraisemblable que l'intimé aurait violé ses obligations contractuelles entre les parties en versant une partie du prix de vente du "C_____" sur son compte en Suisse, ni qu'il aurait adopté un comportement illicite dans ce cadre.

En effet, et comme retenu à juste titre par le Tribunal, le Protocole d'accord ne fait pas interdiction à l'intimé de virer le produit des ventes d'appartements sur un compte hors de Monaco. En reconnaissant ce qui précède et en soutenant que le Protocole d'accord n'autorisait pas non plus expressément un tel transfert, le recourant ne fait qu'exposer sa propre interprétation des faits de manière appellatoire, ce qui n'est pas recevable.

Au vu du rôle respectif de chacune des parties selon le Protocole d'accord – le recourant apportant les fonds propres et l'intimé se chargeant des acquisitions et des reventes immobilières en son seul nom –, l'accord du recourant n'apparaissait par ailleurs pas nécessaire pour le transfert du produit de la vente sur le compte personnel de l'intimé, à Monaco ou ailleurs. Le recourant ne rend pas vraisemblable que son statut d'"associé", selon le droit monégasque, et le fait que les fonds litigieux seraient prétendument la propriété de "l'association" rendaient nécessaire son accord dans ce cadre. Au contraire, il ressort de la procédure que pour l'opération immobilière précédente, soit celle du "I_____", la vente a eu lieu le 25 août 2021 et l'intimé a personnellement versé au recourant sa prétention y relative le 22 septembre 2021, ce qui révèle que le produit de la vente a dans un premier lieu transité sur un compte personnel de l'intimé, sans que le recourant ne se prévale d'une violation contractuelle à cet égard ni n'allègue qu'il aurait donné son consentement au préalable.

Le recourant se prévaut en vain du courriel du 7 février 2021 de l'intimé adressé à la J_____, dans lequel il a manifesté la volonté des parties de développer un important patrimoine en gestion de fortune par le biais d'investissement immobilier en marchand de biens en précisant souhaiter réinvestir systématiquement le produit des ventes afin de réaliser de nouvelles opérations similaires tout en augmentant le volume d'affaires et simultanément la masse des fonds propres en gestion libre par la banque. En effet, le désir de collaboration exprimé à la J_____, alors que l'intimé sollicitait un nouveau financement de la part de celle-ci, ne saurait être considéré comme une obligation ferme des parties

de laisser l'intégralité des fonds relatifs aux opérations immobilières dans ses livres, que l'intimé aurait prétendument violée en transférant une partie du prix de vente du "C_____" dans un autre établissement bancaire. Le Tribunal a ainsi considéré à bon droit qu'un lien suffisant avec la Suisse ne découlait pas de ce courriel.

Comme exposé ci-dessus, à supposer que le produit de la vente devait être réparti immédiatement suite à la vente comme le soutient le recourant, le fait que celui-ci ait dans un premier temps été versé sur un compte personnel de l'intimé ne permet pas de retenir que ce dernier aurait, ce faisant, violé ses obligations contractuelles puisqu'il a été procédé ainsi lors de la vente du "I_____", sans que cela ne suscite de critique de la part du recourant.

Dans la mesure où la violation contractuelle susceptible de créer un lien suffisant avec la Suisse consiste en un transfert de valeurs patrimoniales en Suisse, selon la doctrine rappelée ci-dessus, la question du prétendu retard dans le versement par l'intimé de la prétention du recourant suite à la vente n'est pas déterminante pour l'issue du présent litige. Il ne peut par conséquent être reproché au Tribunal de ne pas en avoir tenu compte.

Le recourant n'expose pas en quoi le Tribunal aurait erré en retenant que le litige opposant les parties reposait uniquement sur leurs relations contractuelles et ne concernait pas un quelconque enrichissement illégitime. Invoquant un établissement arbitraire des faits en tant que le premier juge n'a pas tenu compte du fait que sa créance portait non seulement sur le bénéfice net mais également sur le remboursement de ses fonds propres, il se contente d'indiquer que "*cette absence arbitraire de toute considération de ces fonds propres a pour conséquence que [...] le Tribunal de première instance ne perçoit pas en quoi la question pourrait relever de l'enrichissement illégitime*", sans plus d'explication, ce qui ne satisfait pas à l'exigence de motivation du recours. En tout état, on ne saurait retenir un enrichissement illégitime à ce stade du seul fait que l'intimé n'avait pas encore réparti le produit de la vente au moment du séquestre, un mois après la vente, alors que la répartition s'était également effectuée un mois après la vente lors de l'opération immobilière précédente et qu'aucun élément ne permet de retenir que l'intimé entendait conserver l'intégralité des fonds à son seul profit.

Le Ministère public genevois n'est par ailleurs pas entré en matière sur la plainte pénale formée par le recourant à l'encontre de l'intimé, estimant que les faits qu'il décrivait ne remplissaient manifestement pas les éléments constitutifs d'une quelconque infraction, étant précisé que le recours formé contre l'ordonnance du Ministère public a été rejeté et que l'arrêt de la Cour n'a fait l'objet d'aucun recours. Il n'existe ainsi pas non plus d'acte délictuel dont le résultat se serait produit en Suisse, susceptible de créer un lien suffisant avec la Suisse.

3.2.3 Il n'a pas non plus été rendu vraisemblable que l'intimé aurait procédé au virement d'une partie du produit de la vente en Suisse aux seules fins d'aggraver la situation du recourant en lui rendant plus difficile, voire impossible, le recouvrement de sa créance.

Le fait que le recourant ait eu connaissance de la présence des fonds sur le compte K_____ grâce à l'ordonnance du Tribunal de première instance de la Principauté de Monaco ne permet pas de retenir une intention dolosive de l'intimé. En effet, le recourant n'a pas allégué ni rendu vraisemblable qu'il aurait sollicité sans succès cette information de l'intimé ou du notaire en charge de la vente, de sorte qu'il ne peut être reproché à l'intimé de ne pas avoir renseigné le recourant sur ce point, encore moins dans le but de lui nuire. De plus, les fonds ont été versés sur le compte K_____ par le notaire, si bien qu'il apparaît peu crédible que l'intimé aurait cherché à les cacher tout en passant par ce canal officiel.

Le prétendu retard avec lequel l'intimé a informé le recourant de la vente du "Donatello" ne saurait être considéré comme le *"marqueur d'un dessein inavouable et conséquemment du caractère dolosif du comportement adopté par l'intimé"* comme le soutient le recourant, puisque l'intimé l'a finalement informé de celle-ci. S'il avait réellement l'intention de dissimuler cette vente et de faire disparaître son produit à son seul profit, au détriment du recourant comme il le suggère, l'on peine à comprendre pourquoi il l'en aurait informé, même dix jours après, aucun élément concret ne permettant de retenir que l'intimé cherchait à faire disparaître les fonds et à se soustraire à ses obligations.

Il ne peut par ailleurs être reproché au Tribunal d'avoir retenu, sur la base des courriels de la banque L_____, que l'intimé avait rendu vraisemblable qu'il disposait déjà d'un compte bancaire en Suisse auprès de la banque précitée et que la relation avec la banque K_____ découlait de la fin de celle avec la L_____, sans lien avec la vente du "C_____". Si les courriels précités pourraient également concerner une discussion sur l'acceptation des fonds résultant d'une transaction à venir, en l'occurrence celle du "C_____", comme le soutient le recourant, ce dernier n'expose pas en quoi l'interprétation du premier juge serait manifestement insoutenable, se contentant d'opposer sa propre appréciation à celle du Tribunal. Le fait que les fonds litigieux aient été versés peu après l'ouverture du compte ne suffit pas à retenir l'arbitraire dans ce cadre, étant relevé que les courriels sont antérieurs à la vente du "C_____", ce qui rend davantage crédible que l'ouverture du compte auprès de la K_____ était sans lien avec lesdits fonds. Partant, le grief du recourant tiré de l'appréciation arbitraire des faits se révèle infondé.

Si le remboursement, par l'intimé au recourant, d'une dette personnelle au moyen du produit de la vente du "C_____" rend vraisemblable qu'il a effectué un partage partiel dudit produit en sa faveur, ce fait ne permet pas pour autant de

rendre vraisemblable que l'intimé chercherait à s'approprier les fonds litigieux au détriment du recourant, puisque ce remboursement est intervenu conformément à ce qui avait été convenu par les parties selon courriel du 15 mai 2019, à savoir qu'il serait remboursé dès la vente du "C_____", et qu'une partie du bénéfice de la vente revient également à l'intimé. Cet élément décrédibilise au contraire l'hypothèse du recourant selon laquelle l'intimé chercherait à se dérober à ses obligations vis-à-vis de lui et aurait transféré les fonds en Suisse aux seules fins de rendre le recouvrement de sa créance plus difficile voire impossible.

Une intention dolosive de l'intimé envers le recourant ne saurait être déduite du fait que 3'450'000 EUR, sur le produit de la vente du "C_____", ne se trouvaient plus sur le compte du premier auprès de la J_____. En effet, il apparaît vraisemblable que ces fonds ont été utilisés par l'intimé pour s'acquitter des intérêts des crédits bancaires et des charges afférentes aux autres biens immobiliers comme il le soutient, dans la mesure où le recourant a cessé d'avancer les fonds nécessaires au financement des opérations immobilières. Le recourant a lui-même relevé, dans son courrier du 23 mai 2024, que les charges financières et échéances hypothécaires relatives aux biens immobiliers restants étaient honorés par les fonds résultant de la vente du "C_____", étant précisé que son approbation ou non à ce procédé n'est pas pertinente.

Bien qu'ils ne soient pas accompagnés de pièces justificatives, les tableaux récapitulatifs des frais relatifs aux trois biens immobiliers jusqu'en janvier 2025 rendent suffisamment vraisemblables que lesdits frais et charges étaient substantiels. En effet et hormis la critique de quelques postes particuliers, le recourant ne prétend pas que ces frais seraient irréalistes au regard de la première opération immobilière réalisée par exemple. Même en écartant les postes critiqués par lui - soit le cadeau à la courtière, les honoraires d'avocat et la commission d'agence -, ces frais se montent encore à 3'494'902.84 EUR.

Le fait que 3'450'000 EUR aient "disparu" du compte de l'intimé ne saurait donc constituer un indice de ce que qu'il chercherait à faire disparaître ses biens et à rendre plus difficile le recouvrement de la créance du recourant.

Le recourant fait valoir que la volonté dolosive de l'intimé serait encore démontrée par les mensonges découlant des écrits de ses conseils monégasques, puisqu'ils prétendaient encore en mars 2025 qu'il s'opposait indûment au paiement de la commission de H_____ en lien avec la vente de "D_____", ce qui était dommageable, alors que dite commission avait été payée le 15 décembre 2024 selon le décompte de frais relatif à ce bien. Son grief est infondé. En effet, la commission précitée n'était toujours pas réglée au 22 janvier 2025, au vu du courrier de H_____ du même jour. Elle n'a ainsi pas été payée le 15 décembre 2024. Il n'en demeure pas moins qu'elle était due selon facture du 4 décembre 2024, si bien qu'il n'est pas critiquable qu'elle figure dans le décompte

des frais relatifs à l'immeuble "D_____". Aucune intention dolosive de l'intimé ne saurait donc être tirée de ce qui précède.

Le recourant ne saurait par ailleurs reprocher à l'intimé de ne pas avoir donné suite à sa demande d'utiliser les fonds auprès de la banque K_____ pour couvrir partiellement la dette auprès de la J_____ en lien avec les autres opérations immobilières, dès lors que les fonds en question sont séquestrés, qui plus est à son initiative, et ne sont ainsi pas à la libre disposition de l'intimé.

Le recourant se prévaut du fait que l'intimé expliquait que les fonds devaient servir à honorer les échéances hypothécaires à Monaco, de sorte que les fonds auraient logiquement dû rester en compte des banques monégasques. Cela ne suffit toutefois pas à rendre vraisemblable que le transfert des fonds en Suisse aurait été effectué aux seules fins de rendre difficile, voire impossible, le recouvrement de la créance du recourant.

Enfin, le recourant reproche en vain au Tribunal d'avoir fait preuve d'arbitraire en considérant qu'il n'avait pas allégué, ni rendu vraisemblable, qu'il lui serait difficile, de récupérer les fonds lui revenant à l'issue des procédures monégasques. En effet, il n'expose pas davantage dans son recours avoir allégué ce qui précède, se contentant d'exposer que sa requête était fondée en premier lieu sur l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP, qui permettait au créancier de requérir le séquestre des biens du débiteur se trouvant en Suisse lorsque celui-ci, dans l'intention de se soustraire à ses obligations, fait disparaître ses biens, s'enfuit ou prépare sa fuite, ce qui n'est pas suffisant.

Comme examiné ci-avant, il n'a pas non plus été rendu vraisemblable que l'intimé voulait cacher les transferts de fonds et se les accaparer, comme il le soutient. Le fait que le Tribunal de première instance de Monaco ait reconnu le principe de créance du recourant à l'encontre de l'intimé et que celle-ci était en péril ne permet pas de retenir que l'intimé chercherait à soustraire le produit de la vente au recourant en le transférant en Suisse. En effet, la juridiction monégasque a estimé que la créance du recourant était en péril uniquement au motif que l'intimé était seul propriétaire des immeubles dans lesquels le recourant avait investi et qu'il pouvait les vendre sans son accord, sans faire état d'une intention dolosive de l'intimé ni examiner la possibilité de récupérer sa créance après la vente. En tout état, les considérations du juge monégasque ne lient pas la Cour de céans et l'intimé a déclaré avoir formé recours à l'encontre de l'ordonnance concernée.

Pour le surplus, le fait que l'intimé n'ait pas informé le recourant du montant se trouvant sur son compte auprès de la banque K_____ ne permet pas de rendre vraisemblable une intention dolosive.

3.2.4 En définitive, il n'a pas été rendu vraisemblable que les fonds auprès de la banque K_____ avaient été transférés par l'intimé en violation de ses obligations

contractuelles, ni aux seules fins d'aggraver la situation du recourant en lui rendant plus difficile, voire impossible, le recouvrement de sa créance. La seule présence des fonds en Suisse ne permet ainsi pas de créer un lien suffisant avec la Suisse au sens de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP.

3.3 Reste à examiner si le recourant est au bénéfice d'une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP.

En l'occurrence, le Protocole d'accord prévoit que les bénéfices nets des opérations immobilières réalisées dans le cadre de l'accord seraient répartis à raison de 60% en faveur du recourant et est muet sur le remboursement des fonds du recourant. Il n'est pas contesté – ni contestable – que cette pièce seule ne constitue pas une reconnaissance de dette.

Si la jurisprudence admet qu'une reconnaissance de dette puisse résulter d'un ensemble de pièces, elle exige néanmoins que le document signé renvoie ou fasse clairement et directement référence aux documents qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de le chiffrer, le contenu desdits documents devant être connu du déclarant au moment de la signature de la manifestation de volonté.

Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. En effet, le Protocole d'accord ne fait aucunement référence aux documents dont le recourant se prévaut, pas plus qu'il n'explique clairement de quelle manière le bénéfice net devait être calculé avant répartition ni quels fonds devaient être restitués au recourant, étant par ailleurs précisé que la rémunération à hauteur de 3% de ses fonds propres avant partage du bénéfice est contestée. De plus, les immeubles concernés par les opérations immobilières litigieuses n'étaient pas même acquis lors de la signature du Protocole. Leur prix, celui des éventuels travaux à réaliser, les fonds propres à apporter, les frais bancaires et le prix de revente n'étaient pas connus à ce moment-là, si bien que le montant de la dette ne l'était pas non plus, pas plus qu'il n'était aisément déterminable.

Le recourant se prévaut à tort de ce que le Tribunal aurait fait preuve d'arbitraire en omettant que sa créance portait également sur le remboursement de ses fonds propres, dès lors que l'intimé ne s'est pas engagé, dans le Protocole d'accord – seul document signé par lui – à lui rembourser les fonds propres sans réserve ni condition.

Au vu de ce qui précède, le recourant n'a pas rendu vraisemblable que sa créance était fondée sur une reconnaissance de dette de l'intimé.

3.4 En définitive, c'est à bon droit que le Tribunal a levé le séquestre, aucun cas de séquestre n'étant vraisemblable en l'espèce. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé, sans qu'il ne soit utile d'examiner les autres conditions du séquestre.

4. Les frais de recours seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 6'000 fr. (art. 48 et 61 OELP) et partiellement compensés avec l'avance de 3'000 fr. versée par le recourant, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 CPC).

Le recourant sera condamné à verser à ce dernier le solde de l'avance en 3'000 fr.

Les dépens de recours dus à l'intimé seront arrêtés à 15'000 fr., débours compris (art. 84, 85, 88, 89 et 90 RTFMC), la TVA étant exclue au regard du domicile étranger de l'intimé.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 27 janvier 2025 par A_____ contre le jugement OSQ/3/2025 rendu le 14 janvier 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1833/2024-SQP.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Met à la charge de A_____ les frais judiciaires de recours, arrêtés à 6'000 fr. et partiellement compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 3'000 fr. à l'Etat de Genève au titre des frais judiciaires de recours.

Condamne A_____ à verser 15'000 fr. de dépens de recours à B_____.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Marie-Pierre GROSJEAN

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.