

*Bundesgericht – 5A_240/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 25. Juli 2025*

**Séquestre d'un immeuble ;
procédure de revendication
et de révocation ; simulation**
*Arrest einer Liegenschaft ;
Anspruchs- und
Anfechtungsverfahren ;
Simulation*

**art. 106 ss, 285 ss, 271 LP ;
10 ORFI ; 18 CO**
*Art. 106 ff., 285 ff.,
271 SchKG ; 10 VZG ; 18 OR*

Séquestre d'un immeuble (art. 271 LP ; 10 ORFI) – Rappel des principes (consid. 4.1). **Procédures de revendication et de révocation** (art. 106 ss, 285 ss LP) – Rappel des principes (consid. 4.2). **Simulation** – Rappel des principes (consid. 7.2). En l'espèce, il n'est pas arbitraire de retenir que la donation du débiteur d'un appartement à ses enfants avec un droit d'usufruit en faveur de son ex-épouse n'était pas fictive. Aucun élément ne permet de retenir que le débiteur conserverait, matériellement ou juridiquement, une quelconque maîtrise sur l'appartement ou qu'il en retirerait encore un profit (consid. 7.2).

Arrest einer Liegenschaft (Art. 271 SchKG ; 10 VZG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1). **Anspruchs- und Anfechtungsverfahren** (Art. 106 ff., 285 ff. SchKG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.2). **Simulation** – Wiederholung der Grundsätze (E. 7.2). Im vorliegenden Fall ist es nicht willkürlich, anzunehmen, dass die Schenkung einer Wohnung durch den Schuldner an seine Kinder unter Einräumung eines Nutzniessungsrechts zugunsten seiner geschiedenen Ehefrau nicht simuliert war. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Schuldner materiell oder rechtlich eine Verfügungsmacht über die Wohnung behalten oder daraus weiterhin einen wirtschaftlichen Nutzen gezogen hätte (E. 7.2).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Bovey, Président, Herrmann et De Rossa.
Greffière : Mme Achtari.

Participants à la procédure

A.,
représenté par Me Fabien Vincent Rutz, avocat,
recourant,

contre

1. B.,
représenté par Me Mitra Sohrabi, avocate,
2. C.,
représenté par Me Pierluca Degni, avocat,
intimés.

Objet

séquestre, action en contestation de revendication,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 13 février 2025 (C/11978/2022 ACJC/222/2025).

Faits :

A.

A.a. D., né en 1968, et E., née en 1973, se sont mariés en 1994 à T..
De leur union sont issus deux enfants: B., né en 1999, et C., né en 2003.

A.b.

A.b.a. Les époux se sont séparés le 23 octobre 2006, date à laquelle D. a quitté le domicile familial, soit un appartement sis (...) (ci-après: l'appartement), dont il était propriétaire après l'avoir reçu en donation de ses parents. Son épouse et les enfants sont demeurés dans ce logement.

A.b.b. Le divorce des époux D. a été prononcé par jugement du Tribunal de première instance de Genève (ci-après: tribunal) du 4 septembre 2009. Statuant sur les effets accessoires, le tribunal a notamment attribué la jouissance du domicile familial à E., à charge pour D. de s'acquitter des charges y afférentes, conformément à ce qui avait été convenu dans la convention de divorce conclue le 17 octobre 2008 entre les parties, laquelle prévoyait également qu'un droit d'habitation serait conféré à E.. Selon les termes de la convention, E. et les enfants des parties pourraient continuer à occuper l'appartement tant et aussi longtemps qu'ils le souhaiteraient, sous réserve d'un remariage de E.; dans une telle hypothèse, celle-ci s'engageait à le quitter, au plus tard lorsque les enfants auraient atteint l'âge de la majorité. En cas de remariage ou de nouvelle paternité, D. s'est engagé à prendre toutes dispositions successorales utiles à l'attribution de l'appartement (...) ou du produit de sa vente éventuelle, exclusivement et par parts égales entre eux, à ses fils B. et C., qui seraient dispensés de rapport.

A.c.

A.c.a. Le 31 mai 2019, A., ressortissant français domicilié en Belgique, a déposé une plainte pénale à Genève à l'encontre de D. et de sa compagne, F., pour gestion déloyale.
En substance, il reproche à F., active dans la gestion de fortune, d'avoir violé ses obligations dans le cadre de la gestion de ses avoirs, d'abord entre 2008 et 2012 lorsqu'elle exerçait en qualité de conseillère à la clientèle au sein d'une banque genevoise, puis en 2013, lorsqu'elle oeuvrait au sein d'un *Family office* dont l'ayant droit économique et administrateur était D., ce qui lui avait occasionné un dommage d'environ 2'300'000 euros.

A.c.b. Dans ce cadre, D. a été entendu par la police en qualité de prévenu le 22 juillet 2020.
Une instruction pénale a été ouverte le 25 mars 2021 contre F. et D. pour gestion déloyale au sens de l'art. 158 CP.
Par avis du 22 octobre 2024, le Ministère public a informé les parties de ce qu'il considérait l'instruction achevée et entendait rendre une ordonnance de classement s'agissant de tous les faits reprochés à F. et D..

A.d.

A.d.a. Parallèlement, au mois d'août 2020 les ex-époux D. ont entamé des discussions aux fins de renégocier la convention de divorce, compte tenu des modifications intervenues dans leur situation respective.

Par courriel du 31 mai 2021 adressé à son ex-épouse, D. lui a notamment fait part de ce qui suit: s'il tenait toujours à lui assurer une vie agréable et confortable, dans la mesure de ses moyens, il devait aussi prendre les mesures qu'il considérait appropriées pour préserver les intérêts de leurs enfants, raison pour laquelle il lui avait proposé de lui octroyer un usufruit sur l'appartement qu'il envisageait de donner aux enfants à la majorité de C.. Pour le surplus, les discussions des parties portaient également sur le versement d'une somme d'argent par D. à E., sur laquelle les ex-conjoints étaient en désaccord.

A.d.b. Le 23 juillet 2021, D. a fait donation de l'appartement familial à B. et C., à parts égales entre eux.

Il résulte notamment de l'acte de donation que B. et C. n'entreraient en possession et jouissance de ce bien immobilier qu'à l'extinction du droit d'habitation dont bénéficiait E., laquelle a déclaré consentir à l'acte. B. et C. devraient acquitter, à compter du jour du transfert de propriété, les impôts et autres contributions publiques afférentes audit bien immobilier; en ce qui concernait les charges périodiques, telles que les charges de propriété par étages, ils ne devraient s'en acquitter qu'à compter du jour de l'entrée en possession et jouissance du bien. La cédule hypothécaire au porteur de 2'000'000 fr. créée en octobre 2005, grevant l'immeuble, a été cédée aux donataires gratuitement et libre de tout engagement. L'acte de donation prévoyait que les donataires deviendraient seuls débiteurs du capital et des intérêts, à l'entière décharge et libération du donateur, lequel serait relevé de sa qualité de débiteur de ladite cédule hypothécaire.

D. s'est acquitté des frais de transfert de propriété.

A.d.c. Le 7 septembre 2021, un droit d'usufruit a été inscrit au Registre foncier en faveur de E..

A.d.d. Par convention en modification du jugement de divorce du 17 décembre 2021, les ex-époux D. ont formalisé leur accord s'agissant de la contribution à l'entretien de l'ex-épouse, de la donation de l'appartement familial et de l'inscription d'un usufruit.

B.

B.a. Le 8 février 2022, A. a obtenu du Tribunal civil du canton de Bâle-Ville le séquestre, au préjudice de D., de comptes bancaires ouverts dans les livres d'établissements bancaires sis à U., ainsi que des parts de propriété par étages (PPE) de l'immeuble sis (...), immatriculé au Registre foncier sous le n° xxx de la commune de S..

B.b. Après qu'opposition a été formée au commandement de payer notifié à D. afin de valider le séquestre, A. a déposé, le 25 mars 2022, devant le tribunal, une demande en paiement à l'encontre de D. et F.. Après l'échec de la tentative de conciliation, la cause a été introduite le 26 avril 2023.

Par jugement du 21 novembre 2024, le tribunal a déclaré la demande irrecevable. La cause est désormais pendante devant la Cour de justice du canton de Genève.

B.c. Le 25 mai 2022, l'Office des poursuites du canton de Genève (ci-après: office) a dressé le procès-verbal de séquestre des parts de PPE vvv, www, yyy, zzz dans l'immeuble sis à S., immatriculé au Registre foncier sous le n° xxx de la commune de S., séquestre n° uuu. Ce procès-verbal a été notifié le 30 mai 2022.

Il mentionne que les parts de PPE précitées sont la propriété de B. et de C. et que E. est titulaire d'un droit d'usufruit, inscrit le 7 septembre 2021.

Les parts de PPE, estimées à près de 935'000 fr. par l'office, ont été séquestrées au préjudice de D. pour une créance, en capital, de 2'448'114 fr. 17 dont se prévalait A.. Un délai de 20 jours a été fixé à

ce dernier, en application des art. 108 LP et 10 al. 2 ORFI, pour agir en contestation de la prétention du tiers revendiquant.

C.

C.a.

C.a.a. Par acte du 20 juin 2022, A. a saisi le tribunal d'une action en contestation de la prétention du tiers revendiquant, dirigée contre B. et C..

Il a conclu à ce qu'il soit constaté que l'inscription au Registre foncier de B. et de C. en tant que propriétaires des parts de propriété par étage vvv, www, yyy et zzz dans l'immeuble sis (...), immatriculé au Registre foncier sous le n° xxx de la commune de S., était manifestement inexacte, à ce que les prétentions de B. et C. dans la procédure en exécution du séquestre n° uuu soient écartées et à ce qu'il soit ordonné à l'office de maintenir le séquestre sur ces parts en vue de leur éventuelle réalisation à son profit.

En substance, il a soutenu que la donation des parts de PPE à laquelle D. avait procédé en faveur de ses deux fils avait pour but de dissimuler l'identité de leur réel propriétaire, ce afin d'éviter leur séquestre à la suite de l'ouverture d'une instruction pénale à son encontre le 25 mars 2021. Selon lui, la donation était fictive, les enfants n'étant que les propriétaires apparents de ces parts et n'ayant aucun pouvoir d'en disposer.

C.a.b. Dans leur réponse du 31 octobre 2022, B. et C. ont conclu au rejet de l'action. Ils ont notamment allégué que, s'agissant d'un patrimoine familial, D. avait toujours eu l'intention de donner le bien immobilier litigieux à ses enfants, comme ses parents l'avaient fait avant lui. Après l'accession à la majorité de son fils cadet, en 2021, D., comme il l'avait envisagé et discuté précédemment avec E. dans le cadre de la renégociation de leur convention de divorce, avait fait établir un projet d'acte de donation en faveur de ses enfants. Leurs prétentions sur le bien en cause n'avaient dès lors rien d'abusif.

Durant l'instruction, ils ont admis que D. restait à ce jour débiteur, codébiteur ou garant de l'hypothèque de 2'000'000 fr. grevant l'immeuble litigieux, qu'il continuait à assurer le service de cette dette hypothécaire et les amortissements de celle-ci, soit directement soit indirectement, qu'il s'était acquitté des frais relatifs au transfert du bien immobilier et de l'inscription de l'usufruit et qu'il réglait l'impôt sur la fortune immobilière.

C.a.c. D. et E. ont été entendus lors d'une audience du 16 mai 2023. Il en ressort en substance que D. était devenu propriétaire de l'appartement par donation dans les années 1995 à 1998 et que la famille avait toujours souhaité que ce bien reste dans le patrimoine familial et qu'il soit transmis à parts égales aux enfants. Les ex-époux avaient décidé de renégocier leur convention de divorce et ils avaient alors convenu d'un commun accord de procéder à une donation de l'appartement en faveur de leurs enfants, ces derniers constituant un usufruit au profit de leur mère afin qu'elle puisse jouir de l'appartement jusqu'à la fin de ses jours, ce bien devant pleinement revenir aux enfants par succession. Ils avaient attendu la majorité du cadet des enfants pour procéder à la donation afin d'éviter que ce dernier ne soit "mis sous tutelle" pour gérer le bien. La question relative à la propriété dudit bien avait été soulevée dans le courant de l'année 2019, mais la pandémie de Covid-19 avait freiné leurs démarches. Ils avaient tenu les enfants à l'écart de leurs discussions et les avaient informés "à la fin de la donation et la création d'un usufruit".

C.b. Par jugement du 11 décembre 2023, le tribunal a débouté A. de toutes ses conclusions.

En substance, il a jugé que A. avait échoué à démontrer que la propriété de B. et de C. sur l'immeuble litigieux était purement factice. Même si la donation en faveur de B. et de C., cumulée avec la constitution d'un usufruit en faveur de leur mère, était intervenue après l'ouverture d'une instruction pénale contre D. le 25 mars 2021, il n'en demeurerait pas moins que cette démarche avait déjà été

anticipée lors du divorce et que les discussions à ce sujet avaient débuté plus de deux ans avant l'ouverture de la procédure pénale. Il était vraisemblable que la pandémie avait freiné les démarches des ex-époux et l'argument selon lequel ceux-ci avaient souhaité attendre la majorité de leur cadet pour transmettre la propriété du bien immobilier afin d'éviter l'instauration d'une curatelle paraissait plausible. Le remplacement du droit d'habitation de la mère par un usufruit, afin de garantir à celle-ci la possibilité de jouir pleinement du bien tout en préservant les enfants des frais fiscaux découlant de leur qualité de propriétaires et d'éventuels droits de succession à venir, semblait adéquat. Enfin, si le but de D. avait été de soustraire l'appartement à un éventuel séquestre, il n'aurait pas attendu la majorité de son fils cadet, qui était intervenue une année après son audition en qualité de prévenu par la police.

C.c. Par arrêt du 13 février 2025, statuant sur appel de A., la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement précité et débouté les parties de toutes autres conclusions.

D.

Par acte posté le 28 mars 2025, A. interjette un recours en matière civile contre cet arrêt devant le Tribunal fédéral. Principalement, il conclut à sa réforme, en ce sens qu'il est constaté que l'inscription au registre foncier de B. et C. en tant que propriétaires des parts de propriété par étages n° vvv, www, yyy et zzz dans l'immeuble sis (...), immatriculé au registre foncier de la République et canton de Genève sous le n° xxx de la commune de S. (22) est manifestement inexacte, que, partant, les prétentions de B. et C. sur les parts de propriété par étages précitées sont écartées dans la procédure en exécution de séquestre n° uuu, et qu'ordre soit donné à l'office de maintenir le séquestre sur les parts de propriété précitées en vue de leur éventuelle réalisation au profit de A.. Subsidiairement, il conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants du Tribunal fédéral. En substance, il se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans la constatation des faits, de la violation des garanties procédurales sous l'angle du droit à un procès équitable et du droit d'être entendu (art. 6 CEDH et 29 al. 1 et 2 Cst.), ainsi que de la violation des art. 157 CPC, 271 ss LP, 108 al. 1 ch. 3 LP, 10 al. 1 ch. 3 ORFI et 2 al. 2 CC.

Des observations au fond n'ont pas été requises.

E.

Par ordonnance du 2 mai 2025, l'effet suspensif a été attribué au recours.

Considérant en droit :

1.

Le recours a été interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans la forme prévus par la loi (art. 42 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF) portant sur une action en contestation de revendication (art. 108 LP), à savoir une décision susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 al. 2 let. a LTF; arrêt 5A_205/2023 du 10 juillet 2024 consid. 1 et les références). La valeur litigieuse requise est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recourant, qui a participé à la procédure devant l'autorité précédente et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Le recours est ainsi en principe recevable.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit au sens des 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. 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 l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 146 IV**

297 consid. 1.2; 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 expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 144 II 313 consid. 5.1; 142 III 364 précité loc. cit.).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1). 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 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que si l'autorité cantonale n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte de preuves pertinentes ou a opéré, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 147 V 35 consid. 4.2; 143 IV 500 consid. 1.1 et la référence).

3.

L'autorité cantonale a jugé que les intimés avaient satisfait à leur obligation d'établir leur droit, puisqu'ils étaient inscrits comme propriétaires de l'immeuble au Registre foncier et qu'ils avaient produit l'acte de donation sur lequel se fondait leur inscription.

Elle a ajouté que, le recourant n'étant au bénéfice d'aucun acte de défaut de biens, il n'avait pas la légitimation active pour faire valoir, de manière incidente dans le cadre de la présente procédure, une action en révocation au sens des art. 285 ss LP. Par conséquent, il n'y avait pas lieu d'examiner si la donation litigieuse pouvait être révoquée aux conditions des art. 286 ou 288 LP, mais seulement si elle était fictive.

Elle a alors tout d'abord retenu que la constitution d'un usufruit n'était pas pertinente pour juger de la propriété des intimés, le recourant n'ayant pas soutenu que ce même usufruit ne priverait pas D. de son droit de propriété. Il convenait plutôt de retenir que ce dernier n'avait plus eu la jouissance du bien immobilier depuis son départ de l'appartement en 2006, suivi de l'octroi d'un droit d'habitation en faveur de son ex-épouse. Du fait de la donation de l'immeuble en cause aux intimés puis de la constitution d'un droit d'usufruit en faveur de son ex-épouse, D. avait perdu tout droit sur ledit immeuble, ce qui allait dans le sens d'un acte non simulé.

Elle a ensuite considéré que le simple fait que D. prenait en charge certains frais, tels des frais hypothécaires, ce qui n'était pas inhabituel pour un parent de jeunes majeurs dont on supputait qu'ils n'avaient pas encore de ressources propres, ne permettait pas à lui seul de retenir que la donation était simulée. Par ailleurs, le paiement de l'impôt sur la fortune immobilière relatif à l'appartement litigieux n'incombait pas aux intimés, dès lors que la fortune grevée d'usufruit était imposable auprès de l'usufruitier, et le recourant n'avait pas allégué que, depuis la donation, le poursuivi aurait continué de s'acquitter des frais et des charges courantes de l'immeuble, puisque lesdits frais incombaient désormais à l'usufruitière.

Enfin, elle a estimé que le fait que D. se soit acquitté des frais liés au transfert de propriété du bien immobilier et de la constitution de l'usufruit ne permettait pas non plus d'en déduire que la donation aurait été simulée.

En conséquence, elle a jugé que le seul fait que la donation ait pour conséquence de soustraire l'immeuble litigieux au séquestre requis par le recourant ne suffisait pas à retenir qu'elle aurait été simulée et que les intimés n'en seraient pas devenus propriétaires.

4.

Le litige porte sur la revendication des intimés de la propriété des parts de propriété par étages d'un immeuble, que le recourant conteste.

4.1.

4.1.1. Conformément à l'art. 271 al. 1 LP, seuls les biens du débiteur, soit les choses et droits qui lui appartiennent juridiquement, et pas seulement économiquement, peuvent être frappés par un séquestre. Doivent à l'inverse être considérés comme biens de tiers tous ceux qui, en vertu des normes du droit civil, appartiennent à une personne physique ou morale autre que le débiteur; en principe, seule l'identité juridique est déterminante en matière d'exécution forcée. Le créancier doit rendre vraisemblable qu'il existe des biens appartenant au débiteur. L'examen de cette question par le juge du séquestre ne préjuge en rien l'issue de la procédure en revendication (arrêt 5A_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 8.1, non publié aux ATF 144 III 541, publié in Pra 2019 (98) p. 966).

4.1.2. L'art. 10 al. 1 ORFI énumère les cas dans lesquels un immeuble, inscrit au registre foncier au nom d'un autre que le débiteur, peut être saisi ou séquestré; il en est notamment ainsi lorsque le créancier rend vraisemblable que l'inscription au registre foncier est inexacte (ch. 3). Selon la jurisprudence, cette dernière disposition doit être interprétée largement. Elle est notamment applicable lorsque le débiteur a aliéné l'immeuble dans des circonstances qui justifient la révocation du transfert, ou lorsque la dualité juridique formelle dissimule une unité économique complète (ATF 114 III 88 consid. 3a; arrêts 5P.241/2001 du 8 octobre 2001 consid. 4c/aa; 5P.158/1992 du 10 septembre 1992 consid. 2b).

Selon l'art. 10 al. 2 ORFI, dans ces cas, l'office doit, aussitôt après la saisie, introduire la procédure de revendication. C'est dans ce cadre notamment que les arguments de droit matériel - tels que l'absence de simulation ou d'acte fiduciaire - seront examinés par le juge (arrêt B.86/1989 du 27 juin 1989 consid. 3).

4.2.

4.2.1. Le but de la procédure en revendication des art. 106 à 109 LP, applicables par analogie à l'exécution du séquestre (art. 275 LP), est de permettre au tiers qui a sur le droit patrimonial saisi un droit préférable - parce qu'il est titulaire du droit patrimonial saisi ou qu'il a sur celui-ci un droit de gage ou un autre droit qui s'oppose à la saisie ou qui doit être pris en considération dans la suite de la procédure d'exécution - d'obtenir que ce droit patrimonial soit soustrait à l'exécution forcée dans la ou les poursuites en cours ou qu'il en soit tenu compte dans la suite de la procédure d'exécution en cours (ATF 144 III 198 consid. 5.1.1). Dans ce cadre, la seule question à trancher est de déterminer si l'objet litigieux peut être réalisé dans la poursuite en cours au profit du créancier ou s'il doit être libéré de la saisie, ou, selon le cas, du séquestre (ATF 107 III 118 consid. 2). Cette procédure vise ainsi à assurer que seul le patrimoine du débiteur serve à payer ses créanciers (arrêts 5A_113/2018 précité consid. 8.2.1 et les références).

L'action en revendication est une action du droit des poursuites qui a une incidence sur les rapports de droit matériel. Autrement dit, cette procédure et le jugement qui la ponctue sont de nature de droit des poursuites, et non de droit matériel. En tout cas lorsqu'elle oppose le créancier à un tiers, la portée du jugement se limite à la poursuite en cours et n'a pas autorité de la chose jugée ("*Rechtskraft*") au-delà de celle-ci (ATF 140 III 355 consid. 2 et 2.3.3; arrêt 5A_113/2018 précité *loc. cit.*).

4.2.2. L'action en contestation de la revendication, au sens de l'art. 108 al. 1 LP, peut être motivée par le fait que le tiers a acquis l'objet litigieux au moyen d'un acte juridique susceptible d'être révoqué selon les art. 285 ss LP, pour autant que le créancier demandeur soit titulaire d'un acte de défaut de biens provisoire ou définitif après saisie conformément à l'art. 285 al. 2 ch. 1 LP (ATF 107 III 118 consid. 3; arrêts 5A_13/2022 du 1^{er} juin 2022 consid. 4.1.1; 5A_136/2021 du 23 mai 2022 consid. 2.2; 5A_113/2018 précité consid. 8.2.2; 5A_93/2008 du 15 septembre 2008 consid. 2.1; 5C.94/2001 du 26 juillet 2001 consid. 3b).

4.2.3.

4.2.3.1. Il appartient au tiers revendiquant, qu'il soit demandeur (art. 107 LP) ou défendeur (art. 108 LP), d'établir son droit et au créancier d'apporter les faits propres à le mettre en doute. Le débiteur ou le créancier doivent pour leur part soulever des objections contre le droit du tiers et alléguer et prouver les faits fondant celles-ci. La preuve doit être complète et peut être apportée par tous les moyens admissibles. Celle de la propriété est régie par les règles ordinaires, ce qui autorise le recours aux présomptions des art. 930 et 931 CC pour les choses mobilières et à celle de l'art. 937 CC pour les immeubles (ATF 117 II 124 consid. 2; arrêt 5A_113/2018 précité consid. 8.2.2).

4.2.3.2. Dans des circonstances particulières, les biens d'un tiers peuvent être réalisés pour désintéresser le créancier parce qu'ils ne sont que formellement au nom de ce tiers - qui n'est dès lors qu'un homme de paille, en ce sens qu'il n'est que le propriétaire apparent d'un bien qu'il détient pour le compte du débiteur - mais appartiennent en réalité au débiteur (p. ex. ensuite d'une acquisition de propriété simulée; ATF 144 III 541 consid. 8.3.5).

Dans une telle hypothèse, il incombe au créancier de démontrer que, malgré notamment la possession, l'inscription dans un registre public ou l'intitulé du compte bancaire, les avoirs mis sous main de justice appartiennent au débiteur (ATF 144 III 541 consid. 8.3.5 et les références).

5.

5.1. Le recourant se plaint de la violation des garanties procédurales et des art. 157 CPC, 271 ss LP, 108 al. 1 ch. 3 LP et 10 al. 1 ch 3 ORFI. Il reproche en substance à l'autorité cantonale d'avoir écarté de son analyse la majorité des faits, des moyens de preuve et des arguments qu'il avait apportés en justifiant sa position sur le fait qu'il ne pouvait pas faire valoir, à titre incident, une action en révocation au sens des art. 285 ss LP. Il soutient qu'il faut opérer " un parallèle entre ce qui peut et doit être allégué durant la phase administrative [de la procédure de revendication], puis ce qui peut et doit l'être durant la phase judiciaire " et que l'application de l'art. 10 al. 1 ch. 3 ORFI n'exige aucun acte de défaut de biens. Il ajoute que l'autorité cantonale a aussi méconnu que l'action en contestation de la revendication du tiers peut aussi être motivée par l'application de l'art. 2 al. 2 CC (principe de la transparence, homme de paille).

5.2. En l'espèce, le recourant méconnaît le stade de la procédure auquel il se trouve, soit la phase judiciaire de la revendication, où la question des biens séquestrables, notamment en application de l'art. 10 al. 1 ch. 3 ORFI (cf. *supra* consid. 4.1.2), ne se pose pas. A cet égard, il peut être entièrement renvoyé à la motivation de l'autorité cantonale (art. 109 al. 3 LTF; arrêt attaqué, consid. 3.2.1 et 3.2.3), qui a correctement jugé que, le recourant n'étant au bénéfice d'aucun acte de défaut de biens, les conditions de l'art. 288 LP n'avaient pas à être examinées.

Les arguments du recourant relatifs à la donation fictive, soit que les intimés ne seraient que les propriétaires apparents du bien immobilier séquestré, seront examinés ci-après, dans la mesure de leur recevabilité et de leur pertinence, notamment qu'ils ne procèdent pas d'une confusion entre les conditions d'application des art. 285 ss LP et celles de l'art. 2 al. 2 CC. Pour le reste, les griefs du recourant ne peuvent être que rejetés.

6.

Dénonçant tant la violation du droit que l'arbitraire dans l'établissement des faits, le recourant reproche à l'autorité cantonale d'avoir ignoré que l'abus de droit peut être invoqué dans le cadre de l'action en revendication, ainsi de n'avoir pas pris en compte certains éléments pertinents relatifs à la donation litigieuse de l'immeuble permettant de retenir un abus de droit des intimés.

Or l'autorité cantonale a examiné le caractère fictif de la donation. Quant aux faits qu'elle aurait ignorés, le recourant se borne à citer des éléments en bloc (" but de la prétendue donation, objet de

la donation, identité des personnes impliquées, période et contexte du prétendu acte de donation, témoignages recueillis, etc. ", " la temporalité (en particulier d'une enquête pénale à son encontre) ", " les témoignages ", " les autres démarches entreprises par Monsieur D. pour diminuer son patrimoine en terre genevoise, notamment le fait qu'il se soit dessaisi des parts de propriété par étages dont il disposait dans l'immeuble sis (...) ", pour affirmer qu'on aurait dû en déduire que la donation est purement simulée et que les intimés ne sont que des hommes de paille du débiteur.

Cette critique ne répond pas aux réquisits du principe d'allégation (cf. *supra* consid. 2.2) : le recourant n'expose, de manière claire et détaillée, ni le contenu ni l'allégation et la preuve offerte devant l'autorité cantonale à l'appui de ces éléments et on ignore quels témoignages auraient été refusés ou quels éléments il aurait fallu retirer de ceux qui ont été administrés. Par ailleurs, l'existence d'une enquête pénale a été retenue dans l'arrêt attaqué; quant aux "autres démarches entreprises" par le débiteur, la seule que le recourant expose consiste, selon ses propres écritures telles que résumées par l'autorité cantonale, en la vente de parts de propriété par étages à des tiers. Ce dernier élément n'est donc pas pertinent pour juger du "schéma récurrent" du comportement prétendument abusif du débiteur, dans lequel s'insérerait la donation litigieuse.

Il suit de là que les griefs du recourant doivent être rejetés, pour autant que recevables.

7.

7.1. Le recourant se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits (art. 9 Cst.). Il reproche à l'autorité cantonale d'avoir nié le caractère fictif de la donation, qui n'aurait été selon lui que simulée entre le débiteur et ses enfants.

En substance, il soutient que le remplacement du droit d'habitation de l'ex-épouse du débiteur par un usufruit sur l'appartement, survenu peu de temps après l'ouverture d'une instruction pénale contre le débiteur, vide de sens la donation et ne visait qu'à nuire aux créanciers. Il affirme ensuite que la prise en charge par le débiteur de l'ensemble des frais et charges liés à l'appartement, ainsi que de l'impôt sur la fortune, démontrent aussi que le débiteur avait pour but de se soustraire à ses obligations et que les donations faites à des enfants qui n'ont pas la capacité financière pour assumer les charges liées à leur propriété sont, par nature, suspectes. Il prétend aussi que le débiteur continue d'assumer des frais en lien avec l'appartement. Il résume son propos en soutenant qu'il serait insolite que celui qui prétend n'avoir plus aucun lien juridique avec une chose immobilière, n'avoir plus aucune maîtrise sur elle ni n'en jouir d'aucune manière, accepte néanmoins de payer tous les frais et charges y relatifs.

7.2. L'argumentation du recourant ne démontre pas l'arbitraire de la constatation de l'arrêt attaqué selon laquelle la donation litigieuse n'est pas fictive. En réalité, le recourant s'évertue à invoquer la révocation de la donation au sens des art. 285 ss LP et à tenter de prouver que le débiteur aurait sciemment fait cette libéralité en faveur de ses fils pour que son patrimoine échappe à ses créanciers. Or même à supposer que tel serait le but poursuivi par les parties, cela ne démontrerait pas le caractère fictif de la libéralité, comme l'a justement relevé l'autorité cantonale.

En effet, c'est le lieu de rappeler qu'un acte est simulé lorsque les parties conviennent d'émettre des déclarations qui ne concordent pas avec leur volonté véritable; les effets juridiques correspondant au sens objectif de leurs déclarations ne doivent pas se produire. La volonté véritable des parties tendra soit à ne produire aucun effet juridique, soit à produire un effet autre que celui de l'acte apparent; dans ce dernier cas, les parties veulent en réalité conclure un second acte dissimulé. Le contrat simulé est nul, tandis que l'éventuel contrat dissimulé est valable si les dispositions légales auxquelles il est soumis quant à sa forme et à son contenu ont été observées (arrêt 4A_473/2018 du 5 juin 2019 consid. 4.1.3). Celui qui invoque une simulation au sens de l'art. 18 al. 1 CO doit prouver la volonté réelle des parties qui s'écarte du libellé du contrat ou de l'acte juridique (ATF 131 III 49 consid. 4.1.1; arrêt 4A_356/2023 du 24 novembre 2023 consid. 4.3.1 et les autres références).

Ainsi, en l'espèce, le fait à démontrer aurait été que, le contrat de donation étant sans effet, l'immeuble est nominalelement au nom des intimés mais qu'il reste en réalité la propriété du débiteur. Or les éléments que le recourant apporte ne font que confirmer la volonté d'actes opérés sans

contrepartie du débiteur en faveur de ses enfants; aucun de ces éléments ne permet de retenir que le débiteur conserverait, matériellement ou juridiquement, une quelconque maîtrise sur l'appartement, conférée par le droit de propriété, ou qu'il en retirerait encore un profit, d'autant qu'il a, avant de céder la propriété, constitué un usufruit en faveur de son ex-épouse sur ce bien, dont il n'avait dans tous les cas déjà plus la jouissance depuis 2006.

Il suit de là que le grief d'arbitraire dans l'établissement des faits doit être rejeté.

8.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires, arrêtés à 12'000 fr., sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al.1 LTF). Aucuns dépens ne sont dus, les intimés s'en étant remis à justice sur la question de l'effet suspensif et n'ayant pas été invités à répondre au fond (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 12'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève et à l'Office cantonal des poursuites de Genève.

Lausanne, le 25 juillet 2025

Au nom de la 1^{re} Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Bovey

La Greffière : Ahtari