



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

www.fr.ch/tc

102 2026 76

102 2026 77

Arrêt du 20 mars 2026

II^e Cour d'appel civil

Composition

Vice-Président : Michel Favre
Juges : Markus Ducret, Catherine Christinaz
Greffière-rapporteure : Mélanie Eggertswyler

Parties

A._____ et **B.**_____, **requérants** et **recourants**, représentés
par Me Jean-Marc Courvoisier, avocat,

contre

C._____ **SA, défenderesse** et **intimée**, représentée par
Me Trimor Drini, avocat

Objet

Séquestre (art. 271 à 281 LP)

Recours du 17 mars 2026 contre la décision du Président du Tribunal
civil de l'arrondissement de la Sarine du 11 mars 2026

Requête de mesures superprovisionnelles du même jour

considérant en fait

A. Par acte remis à la poste le 10 mars 2026, A. _____ et B. _____ ont déposé devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine (ci-après : le Président) une requête de séquestre contre la société C. _____ SA.

En substance, ils ont allégué que dite société avait constitué une propriété par étage (PPE) avant construction de huit lots sur la parcelle ddd de la commune de E. _____. Les projets de construction des lots ont tous été vendus dans le cadre d'un contrat d'entreprise, à l'exception d'un lot dont la société intimée est restée propriétaire (lot n° fff). Ces contrats d'entreprise ont été instrumentés par la notaire G. _____ (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 2 et 3).

Par acte de vente à terme et droit d'emption instrumenté et signé le 12 octobre 2022, l'intimée a vendu aux recourants le lot n° 1 de ladite PPE, à savoir l'immeuble hhh de la commune de E. _____ pour un montant de CHF 750'000.-. Les recourants sont dès lors copropriétaires, chacun pour une demie, de l'immeuble hhh de la commune de E. _____ (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 2). Or, les recourants ont allégués avoir constaté que de nombreux défauts entachaient tant le lot dont ils sont copropriétaires, que les parties communes de l'immeuble. Ils ont signalé ces défauts sans délai à l'intimée, qui n'a procédé à la réfection et à la correction que d'une partie de ces défauts, ne souhaitant manifestement pas intervenir pour le surplus (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 4 et 5).

Dans le cadre d'une procédure de preuve à futur menée devant I. _____, une expertise a été effectuée sur le lot des recourants et sur les parties communes de l'immeuble. Le rapport d'expertise a été déposé le 26 mars 2025, puis révisé le 18 septembre 2025 à la suite de précisions sollicitées par les recourants (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 5 et 6). Il ressort de ce rapport que les experts ont effectivement constaté de nombreux défauts (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 5). Les défauts relevés dans l'expertise ont alors fait l'objet d'un avis des défauts supplémentaire de la part des recourants par courrier du 10 avril 2025 (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 7). L'intimée n'est jamais intervenue en vue d'initier des travaux de réfection et évite depuis lors toute rencontre avec les recourants, ce qui a été relevé lors de l'assemblée générale extraordinaire de la PPE du 30 octobre 2025 (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 8). La procédure de preuve à futur est désormais terminée (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 9).

S'agissant des coûts des travaux à entreprendre pour éliminer les défauts grevant tant le lot dont les recourants sont propriétaires que les parties communes, ils ont été chiffrés par les experts au montant total de CHF 216'096.25, dont CHF 149'899.50 qui concernent uniquement l'immeuble hhh, TVA comprise (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 3 et 5). Aux coûts de ces travaux doivent encore s'ajouter les frais relatifs à la procédure de preuve à futur, lesquels ont été intégralement avancés par les recourants, et qui s'élèvent au montant total de CHF 51'658.-, comportant les frais d'expertises, les frais judiciaires et les dépens (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 9 et 11). Les recourants avaient également engagé des frais d'avocat avant procès d'un montant total de CHF 8'636.- (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 12), puis engagé leur mandataire actuel, dont la liste des opérations s'élève à CHF 60'097.60 (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 13).

Aussi, sur le vu de tout ce qui précède, les recourants allèguent être créanciers d'une somme totale de CHF 270'291.- à l'encontre de la société intimée.

Les recourants ont récemment appris, par l'intermédiaire de l'administrateur de la PPE, que l'intimée aurait procédé à la vente du lot dont elle était propriétaire, pour un montant qui serait en dessous de

la valeur du marché. Les recourants sont tombés sur une annonce relative à la vente du lot de PPE en question sur la plateforme « J. _____ », dont le titre était « K. _____ » (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 2, 14, 14bis et 15). En termes de temporalité, la vente de ce lot est intervenue peu après la fin de la procédure de preuve à futur, dont la cause a été rayée du rôle le 10 décembre 2025 (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 9 et 10). De l'avis des recourants, la volonté de l'intimée de vendre son lot à prix réduit et à brève échéance est un indice que cette dernière souhaite faire disparaître ses biens dans l'intention de se soustraire à ses obligations (cf. allégué n° 31 de la requête du 10 mars 2026 et pièces produites).

Compte tenu des informations obtenues de l'administrateur de la PPE, à savoir que la vente du lot de l'intimée a été instrumentée par Me G. _____, notaire, tout porte à croire que le produit de la vente se trouve en dépôt sur le compte de consignation de cette dernière (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 14 et 14bis). Par ailleurs, il semble que l'intimée dispose de valeurs patrimoniales auprès de L. _____. Cet allégué des recourants se fonde sur une transaction effectuée par l'intimée en faveur des recourants le 21 novembre 2024 d'un montant de CHF 2'973.60 depuis un compte bancaire ouvert au nom de la société C. _____ SA (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 16 et 17). Il ressort par ailleurs de l'extrait du registre foncier relatif au lot n° fff que le créancier hypothécaire est également L. _____ (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 3).

B. Statuant le 11 mars 2026, le Président a rejeté la requête, considérant en bref que les prétentions des recourants devront être validées par un procès au fond et qu'il ne s'agit dès lors pas de créances échues.

C. Le 17 mars 2026, A. _____ et B. _____ ont déposé un recours contre cette décision, ainsi qu'une requête de mesures superprovisionnelles tendant au prononcé du séquestre requis.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

en droit

1.

1.1. L'appel étant irrecevable (art. 309 let. b ch. 6 CPC), seul le recours des art. 319ss CPC est ouvert contre une décision de refus de séquestre (arrêts TF 5A_200/2013 du 17 juillet 2013 consid. 1.3 et 5A_508/2012 du 28 août 2012 consid. 3.2 *in* SJ 2013 I p. 33).

La procédure sommaire étant applicable (art. 251 let. a CPC), le délai de recours est de dix jours. En l'espèce, la décision querellée ayant été notifiée à A. _____ et B. _____ au plus tôt le 17 mars 2026, il a été respecté, le recours ayant été déposé le jour-même.

1.2. La valeur litigieuse est de CHF 270'291.-, de sorte que le recours en matière civile au Tribunal fédérale est ouvert sur la question des frais de procédure.

1.3. Le recours est recevable pour violation du droit et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'instance de recours examine les questions de droit avec le même pouvoir d'examen que l'instance précédente, y compris en ce qui concerne l'appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC) et l'application du degré de preuve (CR CPC-JEANDIN, 2^e éd. 2019, art. 320, n. 2).

1.4. Dans la procédure de séquestre, le débiteur n'est invité à faire valoir ses arguments qu'au stade de l'opposition, soit postérieurement à la décision de séquestre (art. 278 LP), afin de ne pas risquer de priver de tout effet la mesure conservatoire prise à titre superprovisionnelle. Pour le même motif, le débiteur ne doit pas être appelé à se déterminer sur un recours contre un refus de séquestre (ATF 107 III 29 consid. 2 et 3 ; arrêts TF 5A_344/2010 du 8 juin 2010 consid. 5 et 5A_279/2010 du 24 juin 2010 consid. 4). Il pourra, si le recours est admis et le séquestre en définitive prononcé, faire valoir ses arguments dans la procédure d'opposition.

1.5. La Cour statue sans débats (art. 327 al. 2 CPC).

2.

2.1. Dans la procédure de séquestre, la maxime des débats s'applique (art. 255 CPC *a contrario*). La partie qui souhaite obtenir un séquestre doit dès lors, dans sa requête (art. 271 LP), alléguer les faits sur lesquels elle fonde sa prétention et produire les preuves qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC), afin de rendre vraisemblable que les conditions d'un séquestre sont remplies (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2).

Dans la procédure de recours, la Cour d'appel doit déterminer si le premier Juge a correctement appliqué la loi en fonction des éléments qu'il avait alors à disposition. Sauf dispositions spéciales, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont dès lors irrecevables (art. 326 CPC).

2.2. Selon l'art. 271 al. 1 ch. 2 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, dans l'intention de se soustraire à ses obligations, fait disparaître ses biens, s'enfuit ou prépare sa fuite.

Le Président a relevé que les créances invoquées par A. _____ et B. _____ n'étaient pas échues, dès lors qu'elles devaient être validées par un procès au fond.

2.3. Toutefois, à titre exceptionnel, la loi ouvre le séquestre pour une créance non exigible (art. 271 al. 2 LP). Tel est le cas lorsqu'un séquestre est requis pour absence de domicile fixe du débiteur ou lorsque ce dernier, dans l'intention de se soustraire à ses obligations, fait disparaître ses biens, s'enfuit ou prépare sa fuite. L'autorisation de séquestre entraînera alors l'exigibilité de la créance (art. 271 al. 2 *i.f.*). Ces dérogations aux règles de droit matériel sont motivées par le danger qualifié auquel sont soumis les intérêts du créancier en pareille situation (CR LP-CHABLOZ/COPT, 2^e éd. 2025, art. 271, n. 25).

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).

Le séquestre est une mesure conservatoire urgente, qui a pour but d'éviter que le débiteur ne dispose de ses biens pour les soustraire à la poursuite pendante ou future de son créancier (ATF 133 III 589 consid. 1). Le juge du séquestre statue en se basant sur la simple vraisemblance des faits (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1.). En relation avec la vraisemblance de l'existence d'une créance, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de relever que si les conditions posées au degré de vraisemblance ne doivent pas être trop élevées, un début de preuve doit cependant exister. Le créancier séquestrant doit alléguer les faits et, pratiquement, produire une pièce ou un ensemble de pièces qui permettent au juge du séquestre d'acquiescer, sur le plan de la simple vraisemblance, la conviction

que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible (arrêt TF 5A_877/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.1.).

En l'espèce, le séquestre est requis en raison de l'intention de l'intimée de se soustraire à ses obligations en faisant disparaître ses biens. Les recourants ont en effet rendu vraisemblable une telle intention. A l'appui des allégués de leur requête de séquestre, les créanciers ont produit un courriel de l'administrateur de la PPE du 25 février 2026 les informant de la vente, par l'intimée, de son propre lot (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 14 et 14bis), ainsi que l'annonce postée par l'intimée relative à cette vente, pour un montant de CHF 640'000.- au lieu de CHF 670'000.-. Cette annonce est titrée « *prix imbattable pour vente rapide !* » (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 15). La volonté de l'intimée de vendre son lot à prix réduit et à brève échéance est un indice que cette dernière souhaite faire disparaître ses biens dans l'intention de se soustraire à ses obligations. De plus, les recourants ont produit le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la PPE du 30 octobre 2025, à laquelle la société intimée n'a pas comparu, duquel il ressort qu'il semble difficile de rencontrer cette dernière, qui ne semble pas vouloir avancer dans le dossier, raison pour laquelle la copropriété allait mandater un avocat (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 8).

Dès lors, le cas de séquestre au sens de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP est rendu vraisemblable.

Les créanciers ont également rendu vraisemblable l'existence de leurs créances à l'encontre de l'intimée. Ils ont en effet produit notamment l'acte de vente à terme et droit d'emption les liant à l'intimée (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 2), les rapports d'expertise, rendus dans le cadre d'une procédure judiciaire de preuve à futur désormais clôturée et qui fixent précisément le coût des travaux de réfection de l'ouvrage (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 5, 9), ainsi que la facture des frais relatifs à dite procédure de preuve à futur (cf. bordereau du 10 mars 2026, pce 11) et les listes des opérations de leurs avocats (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 12 et 13).

Les créanciers ont finalement rendu vraisemblable l'existence de biens appartenant à la société intimée, tant découlant de la (future) vente de son immeuble (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 14, 14bis et 15), que se trouvant sur ses comptes bancaires auprès de L. _____ (cf. bordereau du 10 mars 2026, pces 16 et 17).

Partant, sur le vu de tout ce qui précède, le recours doit être admis et le séquestre doit être prononcé en application de l'art. 271 al. 2 LP, en lien avec l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP.

Toutes les indications prévues par l'art. 274 al. 2 LP figurent dans le formulaire « ordonnance de séquestre » annexée, qui fait partie intégrante du présent arrêt.

3.

La requête de mesures superprovisionnelles est sans objet, la Cour ayant directement statué sur le recours au fond.

4.

4.1. Lorsque l'instance de recours rend une nouvelle décision, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC *par analogie*).

Le montant des frais judiciaires de première instance sera arrêté à CHF 1'200.-, en conformité avec l'art. 48 OELP.

Compte tenu du caractère unilatéral de la procédure d'autorisation de séquestre, le débiteur ne peut être assimilé à une partie qui succombe au sens de l'art. 106 al. 1 CPC (arrêt TF 5A_508/2012 du

28 août 2012 consid. 3.1.). Cela étant, dans la mesure où les recourants obtiennent gain de cause sur les conclusions de leur requête de séquestre, il serait inéquitable de leur faire supporter les frais judiciaires de première instance. Ces frais seront par conséquent mis à la charge de la débitrice séquestrée, en application de l'art. 107 al. 1 let. f CPC. Ils seront toutefois avancés par les créanciers, en application de l'art. 68 LP.

L'intimée sera également condamnée à leur verser une indemnité équitable de CHF 1'000.- à titre de dépens de première instance (art. 64 al. 1 let. a RJ).

4.2. Les frais judiciaires du recours seront arrêtés à CHF 500.- (art. 48 et 61 OELP). La présente procédure de recours ayant été rendue nécessaire par la décision erronée en droit de l'instance inférieure, ces frais seront laissés à la charge de l'Etat en application de l'art. 107 al. 2 CPC (cf. CR CPC-TAPPY, 2^e éd. 2019, art. 107, n. 37).

L'art. 107 al. 2 CPC ne permet pas de mettre des dépens de la procédure à la charge de l'Etat (cf. CR CPC-TAPPY, 2^e éd. 2019, art. 107, n. 35). Il ne sera donc pas alloué de dépens pour le recours.

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête :

I. Le recours est admis.

Partant, le séquestre est ordonné conformément à l'ordonnance de séquestre annexée, faisant partie intégrante du présent arrêt.

II. La requête de mesures superprovisionnelles (102 2026 77) est sans objet.

III. Les frais de procédure de première instance, par CHF 1'200.-, seront avancés par A. _____ et B. _____, qui ont droit à leur remboursement par la société C. _____ SA. La société C. _____ SA est condamnée à verser à A. _____ et B. _____ un montant de CHF 1'000.- à titre d'équitable indemnité de dépens.

Les frais de procédure de deuxième instance sont laissés à la charge de l'Etat. Il n'est pas alloué de dépens pour la procédure de deuxième instance.

IV. Notification.

Voie de recours sur les frais

Cet arrêt, en ce qu'il concerne uniquement les frais de procédure, peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Les autres voies de droit, relatives au séquestre, sont mentionnées dans l'ordonnance de séquestre annexée.

Fribourg, le 20 mars 2026/egm

Le Vice-Président

La Greffière-rapporteure