



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 85

Arrêt du 13 juillet 2026

II^e Cour d'appel civil

Composition

Vice-Présidente : Catherine Christinaz
Juges : Markus Ducret, Michel Favre
Greffier-rapporteur : Luis da Silva

Parties

**A._____, B._____ et C._____, séquestrants et
recourants**, tous trois représentés par Me Sébastien Dorthé, avocat,
contre

D._____ SA, opposante au séquestre et intimée, représentée
par Me Laurent Bosson, avocat,

Objet

Séquestre (art. 271 à 281 LP)

Recours du 20 mars 2026 contre la décision du Président du Tribunal
civil de l'arrondissement de la Gruyère du 9 mars 2026

considérant en fait

A. Par contrat de vente à terme, pacte d'emption et d'entreprise totale du 29 mars 2023, la société D. _____ SA a vendu à B. _____ et C. _____ la part de copropriété par étage n° eee du Registre foncier de la commune de F. _____ (secteur G. _____).

Par contrat de vente à terme, pacte d'emption et d'entreprise totale du 4 juin 2024, la société D. _____ SA a vendu à A. _____ la part de copropriété par étage n° hhh du Registre foncier de la commune de F. _____ (secteur G. _____).

B. Suite à l'acquisition de ces immeubles, les acquéreurs ont constaté de nombreux défauts qu'ils ont signalés à la venderesse, tant par oral que par écrit, à plusieurs reprises.

Invoquant l'absence de réaction de cette dernière à leurs interpellations et le fait que différents éléments laisseraient à penser que l'administrateur unique de la société préparerait sa fuite à l'étranger et ferait disparaître ses biens dans le but de se soustraire à ses obligations, A. _____, B. _____ et C. _____ ont déposé une requête commune de séquestre à l'encontre de la société D. _____ SA en date du 6 novembre 2025 par devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Gruyère (ci-après : le Président).

Par ordonnance du 7 novembre 2025, le Président a ordonné le séquestre requis – à concurrence de CHF 245'000.- avec intérêts à 5% dès le 30 août 2024, des parcelles n° iii et n° jjj du RF de la commune de F. _____ (secteur G. _____), propriétés de la société D. _____ SA, au profit des requérants – et a confié son exécution à l'Office des poursuites de la Gruyère.

C. Le 21 novembre 2025, la société D. _____ SA a formé opposition au séquestre précité, contestant en substance l'existence d'une créance et le fait que son administrateur prépare sa fuite ou fait disparaître ses biens dans le but de se soustraire à ses obligations.

Par décision du 9 mars 2026, le Président a admis l'opposition formée par la société D. _____ SA et, partant, a annulé l'ordonnance de séquestre rendue le 7 novembre 2025, tout en mettant les frais judiciaires et les dépens de la procédure à la charge des requérants, solidairement entre eux.

D. Par mémoire de leur défenseur du 20 mars 2026, ceux-ci ont interjeté un recours contre cette dernière décision. A titre principal, ils concluent à l'admission de leur recours et à la réformation de la décision entreprise en ce sens que l'opposition au séquestre formée par l'intimée le 9 mars 2026 soit rejetée et le séquestre requis maintenu. Subsidairement, ils concluent à l'admission de leur recours et à l'annulation de la décision attaquée, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants, le tout avec suite de frais judiciaires et dépens à la charge de l'intimée. A titre provisionnel, ils concluent à l'octroi de l'effet suspensif au recours, requête qui a été admise par ordonnance de la Vice-Présidente de la Cour du 25 mars 2026.

Dans sa réponse du 8 avril 2026, l'intimée a conclu au rejet des conclusions tant principales que subsidiaires prises par les recourants. Plus subsidiairement, elle a conclu à l'admission partielle du recours et à la réformation de la décision entreprise en ce sens que son opposition au séquestre litigieux est partiellement rejetée et le séquestre requis est maintenu à concurrence de CHF 245'000.- avec intérêts à 5% dès le 30 août 2024, mais uniquement sur la parcelle n° iii du RF de la commune de F. _____ (secteur G. _____), le tout avec suite de frais judiciaires et dépens à la charge des recourants.

Le 1^{er} juin 2026, exerçant ainsi leur droit de réplique déduit de l'art. 53 al. 3 CPC, les recourants se sont spontanément déterminés sur la réponse de l'intimée. Ils ont confirmé les conclusions prises à l'appui de leur acte de recours, tout en concluant au rejet des conclusions formulées par cette dernière à titre plus subsidiaire dans sa réponse au recours du 8 avril 2026.

en droit

1.

1.1. La voie du recours (art. 319 ss CPC) au Tribunal cantonal est ouverte contre la décision rendue sur opposition au séquestre (art. 278 al. 3 1^{re} phrase LP), l'appel n'étant pas recevable contre une décision sur séquestre (art. 309 let. b ch. 6 CPC).

1.2. Le recours s'exerce par le dépôt d'un acte écrit et motivé auprès de l'instance de recours (art. 321 al. 1 CPC), dans les dix jours suivant la notification de la décision, si elle a été prise en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des décisions rendues en matière de séquestre (art. 251 let. a CPC).

En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée au conseil des recourants le 10 mars 2026. Déposé le 20 mars 2026, le recours a dès lors été interjeté en temps utile. Motivé et doté de conclusions, il est au surplus recevable en la forme. Il en va de même de la réponse au recours du 8 avril 2026 (art. 322 CPC) et de la réplique spontanée du 1^{er} juin 2026 (art. 53 al. 3 CPC).

1.3. La valeur litigieuse est supérieure à CHF 30'000.-, si bien que la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte contre le présent arrêt (art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. b LTF).

2.

2.1. En matière d'opposition au séquestre, les parties peuvent alléguer des faits nouveaux (art. 278 al. 3 LP) ; les pièces nouvelles sont également recevables. Cette disposition déroge à l'art. 326 al. 1 CPC, qui prohibe les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles. Elle permet aux parties à un recours contre une décision sur opposition au séquestre d'alléguer des faits nouveaux. Selon le Tribunal fédéral, il n'est pas arbitraire de considérer que tant les vrais nova que les faux ou pseudo-nova sont admissibles (ATF 145 III 324, JdT 2019 II 275 consid. 6.6.4).

S'agissant des premiers, cela signifie que des faits qui se sont produits après le dernier moment où des faits nouveaux pouvaient être invoqués en première instance peuvent être introduits ; ils doivent être invoqués conformément à l'art. 317 al. 1 CPC appliqué par analogie, soit sans retard (et donc en principe dans l'acte de recours ou dans la réponse). Quant aux seconds – les faits survenus avant ce moment mais non invoqués en première instance –, ils sont recevables si la partie qui s'en prévaut établit qu'ils ne pouvaient être invoqués en première instance bien qu'elle ait fait preuve de la diligence requise (ATF 145 III 324, JdT 2019 II 275 consid. 6.6.4 ; arrêt TF 5A_257/2025 du 5 octobre 2025 consid. 3.2.2.3). Si le législateur a expressément voulu permettre d'alléguer des faits nouveaux, pour éviter qu'un séquestre ne soit prononcé alors que les circonstances s'y opposent, l'admission des nova induit que le contrôle des conditions du séquestre ait lieu au moment de la décision rendue sur recours (arrêt TF 5A_257/2025, précité, consid. 3.2.2.3).

En ce qui concerne les pseudo-nova, soit ceux qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'autorité cantonale de

dernière instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1).

2.2. En l'espèce, à l'exception des pièces n° 19 et 20 du bordereau de recours, l'ensemble des pièces produites par les recourants à l'appui de leurs écritures au stade du recours sont recevables, dès lors qu'il s'agit tantôt de pièces qui figurent déjà au dossier, tantôt de pièces nouvelles postérieures au prononcé entrepris qui constituent de « vrais nova », étant relevé encore que les différents extraits du registre des poursuites et du registre foncier constituent de toute manière des faits notoires qui n'ont pas à être allégués ni prouvés.

En revanche, les pièces n° 19 et 20 du bordereau de recours – qui sont datées du 18 et 14 novembre 2025 respectivement et sont donc antérieures à la décision attaquée – constituent des "faux nova" qui auraient pu – et dû – être présentés au premier juge et invoqués devant lui. Or, les recourants n'exposent pas les motifs pour lesquels ils n'ont pas déjà été produits en première instance et ne tentent d'ailleurs même pas de démontrer qu'ils auraient été empêchés de les produire, de sorte qu'ils sont irrecevables. Quoi qu'il en soit, les pièces en question n'auraient de toute manière eu aucune incidence sur l'issue du litige.

S'agissant des pièces f. et g. produites par l'intimée à l'appui de la réponse au recours, elles constituent des « pseudo-nova » irrecevables, l'intéressée ne démontrant nullement qu'elle n'aurait pas pu les produire en première instance. Quoi qu'il en soit, ici encore, les pièces en question n'auraient de toute manière eu aucune incidence sur l'issue du litige.

3.

L'art. 320 CPC dispose que le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

3.1. S'agissant des faits, seule leur constatation manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, peut être invoquée (ATF 138 III 232 consid. 4.1.2, JdT 2012 II 511; arrêt TF 5A_160/2022 du 27 juin 2022 consid. 2.1.2.2). Le recours doit exposer de manière claire et détaillée en quoi l'appréciation des preuves est arbitraire. Il ne suffit en particulier pas de citer certaines preuves qui devraient être appréciées de manière différente que dans la décision attaquée et d'opposer sa propre opinion de manière appellatoire, comme si l'autorité de recours disposait d'un libre pouvoir d'examen sur les faits (arrêt TF 4A_66/2020 du 5 mars 2020 consid. 2.2; arrêt TF 4A_649/2020 du 26 mai 2021 consid. 4.1).

3.2. En ce qui concerne le grief de violation du droit, il n'est pas nécessaire que cette violation soit manifeste ou arbitraire, la cognition de l'autorité de recours étant libre comme en matière d'appel (arrêt TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.3) – ce qui ne signifie pas qu'elle soit tenue, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant elle. Sous réserve de vices manifestes, l'autorité de recours doit se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (arrêt TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2). En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la motivation du recours doit à tout le moins satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel. Le recourant doit donc démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF

147 III 176 consid. 4.2.1 et les références citées; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; arrêt TF 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1 et les références citées).

3.3. Les recourants se plaignent essentiellement d'une constatation manifestement inexacte des faits pertinents ayant eu pour conséquence de conduire à une violation du droit, singulièrement de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP, en lien avec les principes de l'interdiction de l'arbitraire et du droit d'être entendu garantis respectivement par les art. 9 et 29 Cst. Les intéressés articulent leur argumentation tirée d'une prétendue constatation manifestement inexacte des faits en cinq volets, qui sont les suivants (cf. *infra* consid. 2.3.1) :

3.3.1. Dans un premier volet, les recourants reprochent au premier juge d'avoir ignoré les nombreux indices rendant vraisemblable que l'administrateur unique de la société intimée a fui à K. _____ – où il résiderait selon eux de manière permanente –, à savoir le fait que l'enveloppe avec tampon encreur personnalisé indique sa nouvelle adresse K. _____, l'inscription de la société « L. _____ » à M. _____ (dont il détient 51% du capital-actions) ou encore le fait qu'il n'est plus propriétaire de son prétendu domicile à G. _____. Ils considèrent pour le surplus que le simple fait de ne pas avoir annoncé son départ à sa commune de domicile ne signifie pas qu'il n'a pas déménagé, contrairement à ce qui a été retenu arbitrairement par le premier juge (cf. recours, ad grief intitulé « du déménagement de l'administrateur de l'intimée à K. _____ », p. 12 s.).

Dans un deuxième volet, les recourants estiment avoir démontré à satisfaction de droit que les préparatifs de fuite se seraient concentrés sur une courte période de quatre mois comprise entre les mois de mai et août 2025. Il a en effet été établi qu'une camionnette de location équipée d'une remorque et immatriculée à K. _____ a été aperçue à deux reprises devant le domicile de l'administrateur de la société – soit en mai et en juin 2025 –, celui-ci a été aperçu en train de remplir des cartons ou encore de jeter un nombre important de documents administratifs dans le courant du mois de mai 2025 et l'intimée a procédé à la vente précipitée de plusieurs de ses biens immobiliers pendant cette même période. Ces éléments ne sont d'ailleurs pas contestés par l'intimée. De plus, contrairement à ce qui a été arbitrairement retenu par le premier juge, la vente au prix du marché de ses biens immobiliers n'exclut pas que les bénéfices soient cachés ou emportés à l'étranger et le fait que l'administrateur unique de la société ne soit pas encore définitivement parti à l'étranger s'explique aisément par le fait qu'il n'a pas encore pu encaisser le prix de vente de ses dernières propriétés, en particulier celles qui font l'objet de la présente procédure. Autrement dit, seul le séquestre le retiendrait encore. Enfin, sa présence à l'audience de conciliation du 28 janvier 2026 ne prouverait rien, dès lors qu'il n'a rien entrepris à ce jour pour réparer les nombreux défauts qui lui ont été signalés depuis le mois mai 2025, de sorte qu'il faut admettre qu'il s'agit d'une simple manœuvre de diversion qui lui a vraisemblablement été recommandée par son avocat (cf. recours, ad grief intitulé « de la temporalité des préparatifs de fuite de l'administrateur de l'intimée », p. 13 à 15).

Dans un troisième volet, les recourants soutiennent que l'administrateur de la société intimée n'a jamais communiqué spontanément son adresse à K. _____ aux autorités ou à ses clients, contrairement à ce que celle-ci a allégué en première instance, sans toutefois apporter la moindre preuve de cette allégation. Bien au contraire, ce sont eux qui ont découvert ce changement d'adresse et ce n'est que suite à l'ouverture de la présente procédure de séquestre que l'intimée a opportunément prétendu qu'elle avait spontanément communiqué son adresse K. _____ aux autorités et à ses clients. Or, aucune preuve au dossier ne vient corroborer cette allégation et le courriel de l'Office des poursuites de la Gruyère du 18 novembre 2025 ne suffit pas à le démontrer. Pour preuve, les recourants relèvent que différentes autorités, à l'instar de l'Office des poursuites de la Gruyère ou encore le Service cantonal des contributions, ont continué à adresser du courrier

à l'administrateur de la société intimée à son adresse de domicile à G. _____ ultérieurement (cf. recours, ad grief intitulé « de l'absence de communication de l'adresse de l'administrateur de l'intimée à K. _____ », p. 15).

Dans un quatrième volet, les recourants relèvent que la décision attaquée est restée muette quant au prétendu motif de séjour avancé par l'administrateur de la société intimée pour justifier son séjour à K. _____, alors qu'il s'agit pourtant d'un élément central et déterminant pour juger de l'issue du litige. En effet, l'intéressé a prétendu que son séjour à K. _____ serait motivé par la nécessité de soutenir son ex-épouse dont le père serait gravement malade et en fin de vie. Or, une telle explication apparaît invraisemblable et peu crédible dans la mesure où son ex-beau-père serait prétendument mourant depuis bientôt un an et que le séjour était censé être temporaire, ce qui apparaît contradictoire avec le fait de déscolariser son fils de huit ans et de déménager à K. _____ (cf. recours, ad grief intitulé « motif du séjour à l'étranger de l'administrateur de l'intimée », p. 15 s.).

Enfin, dans un cinquième et ultime volet de leur argumentation – tout en rappelant que les parties peuvent alléguer des faits nouveaux dans le cadre de la procédure de recours contre une décision sur opposition, conformément au prescrit de l'art. 278 al. 3 CPC (*recte* : LP) –, les recourants invoquent le nouveau devis du 2 mars 2026 établi par la société N. _____ SA, faisant passer l'estimation des défauts litigieux de CHF 157'873.02 à CHF 282'607.-. Ils en déduisent que c'est dès lors à tort et de manière arbitraire que le premier juge a considéré et retenu que la créance litigieuse n'existait que partiellement (cf. recours, ad grief intitulé « montant de la créance des recourants », p. 16).

3.3.2. S'agissant des griefs tirés d'une prétendue violation du droit, en particulier de la violation de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP en lien avec l'interdiction de l'arbitraire, les recourants relèvent que l'existence de la créance et de biens séquestrables n'est pas contestée, seul le cas de séquestre (débitur préparant sa fuite ou faisant disparaître ses biens) est litigieux. Après un bref récapitulatif de l'ensemble des indices au dossier (cf. *supra* consid. 2.3.1), les recourants estiment que le premier juge – qui statue sous l'angle de la simple vraisemblance – a versé dans l'arbitraire en niant que les conditions du séquestre étaient réunies dans le cas d'espèce (cf. recours, p. 17 s.).

S'agissant de la prétendue violation de l'art. 157 CPC en lien avec l'interdiction de l'arbitraire, les recourants soutiennent pour l'essentiel que le premier juge a apprécié les éléments de preuves au dossier de manière arbitraire, en particulier en se fondant uniquement sur ses propres investigations (contrôle FriPers indiquant un domicile officiel à G. _____ notamment), respectivement en écartant sans motif valable et sans la moindre motivation des faits pourtant pertinents qu'ils ont par ailleurs allégués et prouvés à satisfaction de droit, allant jusqu'à retenir des faits non prouvés – voire non allégués – par l'intimée, laquelle n'a produit qu'un seul courriel ne démontrant rien (cf. recours, p. 18 s.).

Enfin, s'agissant de la prétendue violation du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., les recourants font en substance valoir que la décision attaquée serait motivée de façon très succincte, sans que l'on puisse suivre le raisonnement du premier juge. En bref, elle serait notamment muette sur trois éléments déterminants pour l'issue du litige, à savoir le motif du séjour à K. _____, l'existence de la société L. _____ et le tampon encreur personnalisé à l'adresse K. _____ (cf. recours, p. 18 s.).

En somme, les recourants soutiennent pour l'essentiel que le Président a ignoré sans motif valable et sans motivation suffisante un faisceau d'indices pourtant clairs et convergents rendant

vraisemblable la fuite de l'administrateur à K. _____ et la volonté de l'intimée de se soustraire à ses obligations.

3.4. Aux termes de l'art. 272 al. 1 LP, le séquestre est autorisé 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 116 III 111 consid. 3a; ATF 107 III 33 consid. 2; arrêt TF 5A_205/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1). Le juge du séquestre statue en se basant sur la simple vraisemblance des faits; la juridiction de recours examine également au degré de la simple vraisemblance si les conditions du séquestre sont réalisées (arrêt TF 5A_654/2010 du 24 novembre 2011 consid. 7.2). Les faits à l'origine du séquestre sont rendus vraisemblables lorsque, se fondant sur des éléments objectifs, le juge acquiert l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1). De son côté, le débiteur séquestré doit s'efforcer de démontrer, en s'appuyant sur les moyens de preuve à sa disposition, que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant (arrêt TF 5A_205/2016 consid. 7.1 précité; arrêt TF 5A_482/2010 du 16 septembre 2010 consid. 2.1 et réf. cit.). bb) Selon l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP, le créancier d'une prétention échue non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse lorsque ce dernier, dans l'intention de se soustraire à ses obligations, fait disparaître ses biens, s'enfuit ou prépare sa fuite. 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).

Selon le Tribunal fédéral (en dernier lieu : arrêt TF 5A_361/2021 du 24 août 2021 consid. 4.4), la réalisation de ce cas de séquestre repose sur un élément objectif et un élément subjectif (arrêt TF 5A_538/2013 du 12 novembre 2013 consid. 4.3; arrêt TF 5A_306/2010 du 9 août 2010 consid. 6.2.1; CR LP-STOFFEL/CHABLOZ, 2025, n° 53 ad art. 271 LP). L'élément objectif peut être réalisé par la fuite ou la préparation de la fuite du débiteur. Un simple départ ne suffit pas; c'est l'abandon pur et simple du domicile et donc du for de la poursuite sans en créer un nouveau qui est nécessaire (CR LP-STOFFEL/CHABLOZ, art. 271 n° 55). Le Tribunal fédéral n'a pas qualifié d'arbitraire (arrêt TF 5P.371/1995 du 13 février 1996 consid. 3a) l'opinion selon laquelle l'élément objectif de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP suppose que les préparatifs de fuite soient accomplis dans des conditions de rapidité et de clandestinité telles qu'elles trahissent la volonté du débiteur de ne pas honorer ses engagements (arrêt TF 5A_818/2013 du 21 février 2014 consid. 3.2; arrêt TF 5P.374/2006 du 13 octobre 2006 consid. 4.1; arrêt TF 5P.472/2004 du 23 février 2005 consid. 4.1; KREN KOSTKIEWICZ, OFK SchKG, 20e éd. 2020, art. 271 n° 34). L'élément objectif consiste également à faire disparaître des biens. Il recouvre aussi bien le fait de cacher, d'emporter ou de se débarrasser de biens que celui de les vendre, de les grever, voire même de les détruire ou de les endommager. La loi vise le résultat du comportement : le débiteur soustrait des biens auxquels son créancier aurait accès dans une procédure d'exécution forcée. Le cas de séquestre est réalisé lorsque le débiteur cèle les objets de son patrimoine du fait qu'il les cache, en fait donation, les vend à vil prix, les emporte à l'étranger ou les met en gage sans explication plausible (ATF 119 III 92 consid. 3b; arrêt TF 5P.95/2004 du 20 août 2004 consid. 2.2; arrêt TF 5P.403/1999 du 13 janvier 2000 consid. 2c; 5P.303/1993 du 6 décembre 1993 consid. 2; CR LP-STOFFEL/CHABLOZ, art. 271 n° 54). Le cas de séquestre peut déjà être réalisé lorsque des actes préparatoires révèlent l'intention du débiteur de soustraire ses biens à l'exécution forcée (arrêt TF 5A_34/2007 du 11 septembre 2007 consid. 4.2; arrêt TF 5P.177/2006 du 2 octobre 2006 consid. 2; MEIER-DIETERLE, in Kurzkommentar SchKG, 2e éd. 2014, n° 19 ad art. 271 LP).

La disparition des biens, la fuite et la préparation de la fuite (éléments objectifs) constituent des indices de l'intention du débiteur de se soustraire à ses obligations (élément subjectif). D'autres circonstances suspectes peuvent également corroborer cette intention. A ce titre, entrent en ligne de compte: l'existence d'un nombre considérable d'obligations non exécutées; une relation disproportionnée entre les obligations et les moyens à disposition; les retards provoqués par le débiteur et son comportement non coopératif; d'autres poursuites en cours (CR LP-STOFFEL/CHABLOZ, art. 271 n° 56; PEYER, Substanziierung und Beweis im Arrestrecht, PCEF 2017 p. 55 ss, 63). On ne saurait en revanche déduire du (seul) fait qu'une personne a déménagé à l'étranger et conteste l'existence d'une prétendue créance à son encontre qu'elle a la volonté de se soustraire à ses obligations (arrêt TF 5A_538/2013 précité consid. 4.3). La simple intention de s'établir à l'étranger ne suffit pas non plus (arrêt TF 5P.374/2006 précité consid. 4).

Le fardeau de la preuve, au degré de la simple vraisemblance, des conditions du séquestre - dont notamment la présence d'un cas de séquestre (art. 272 al. 1 ch. 2 LP) - incombe exclusivement au créancier séquestrant, le débiteur, qui a fait opposition, ayant quant à lui la charge de la preuve des faits destructeurs ou dirimants (arrêt TF 5A_306/2010 précité consid. 7.3; PEYER, Substanziierung und Beweis im Arrestrecht, PCEF 2017 p. 55 ss, 59).

2.5. Le premier juge a tout d'abord constaté – après vérification dans le logiciel FriPers au jour du prononcé de la décision entreprise – que l'administrateur de la société intimée était toujours officiellement domicilié à G._____ et que celle-ci avait toujours son siège à F._____. Cela étant et contrairement à ce que soutenait l'opposante, le Président a toutefois relevé qu'un éventuel départ définitif de l'administrateur unique de la société intimée à K._____ – où, par hypothèse, il établirait son nouveau domicile – aurait pour conséquence que la condition fixée par l'art. 718 al. 4 CO – qui dispose que la société doit pouvoir être représentée par une personne domiciliée en Suisse qui soit membre du conseil d'administration ou un directeur – ne serait alors plus remplie. Autrement dit, le non-respect du prescrit de la disposition précitée constituerait alors une carence dans l'organisation de la société susceptible de conduire à sa dissolution (cf. art. 731b CO; art. 154 ORC).

Le premier juge a ensuite considéré que les documents administratifs – et notamment fiscaux – prétendument jetés à la poubelle par l'opposante n'ont aucune valeur et que le contenu des cartons prétendument déménagés à K._____ est inconnu. De plus, dans la mesure où la vente d'immeubles constitue précisément l'activité principale de l'intéressée et dès lors qu'elle a démontré que les ventes en cause se sont faites au prix du marché, il a considéré qu'il ne saurait être retenu qu'elle a tenté de soustraire des biens auxquels ses créanciers – et en particulier les créanciers séquestrants – pourraient avoir accès dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée.

Le premier juge a également considéré que l'administrateur de la société intimée avait spontanément communiqué son adresse à K._____ aux autorités et à ses clients, ce qui n'est pas le comportement d'une personne cherchant à fuir. Il a ensuite retenu que l'intéressé n'a aucunement abandonné son domicile, mais qu'il a simplement fait dévier son courrier. A cet égard, il a rappelé que la jurisprudence exige des préparatifs de fuite rapides et clandestins. Or, dans le cas particulier, le Président a considéré que les différents éléments invoqués par les requérants – qui remontent aux mois de mai et juin 2025 – ne remplissaient pas ces conditions, ce d'autant plus que l'administrateur de la société intimée n'était toujours pas parti au jour du prononcé de la décision attaquée, de sorte qu'il ne saurait être retenu qu'il a fui ou qu'il préparerait sa fuite.

Enfin, le premier juge a relevé que l'administrateur de la société intimée s'est présenté à l'audience de conciliation dans le cadre de la procédure parallèle en garantie des défauts, ce qui dénote sa

volonté de défendre ses intérêts et qui contredit toute volonté de sa part d'échapper à ses obligations.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, faute notamment de disparition des biens, de fuite ou de préparation de fuite, le premier juge a retenu qu'aucun indice ne permettait en définitive de retenir l'intention de l'intimée de se soustraire à ses obligations, de sorte que le cas de séquestre n'était ainsi pas réalisé (cf. décision entreprise, p. 12).

4.

A titre liminaire, la Cour constate que le premier juge a admis, sur le principe, sous l'angle de la vraisemblance, l'existence de la créance en garantie des défauts invoquée par les recourants à l'encontre de l'intimée. Ce point n'était pas contesté en première instance – et ne l'est pas davantage dans le cadre de la présente procédure de recours –, de sorte qu'il n'a pas à être examiné, ce d'autant que le nouveau devis produit par les créanciers séquestrants à l'appui de leur acte de recours est supérieur au montant du séquestre (cf. pce n° 15 du bordereau de recours). De même, il est constant que la condition de l'existence de biens séquestrables appartenant au débiteur est également réalisée, si bien qu'il n'y a pas lieu d'y revenir non plus.

4.1. En l'espèce, en ce qui concerne le cas de séquestre, on l'a vu (cf. *supra* consid. 2.5), le premier juge a nié que l'intimée – et en particulier son administrateur – ait l'intention de se soustraire à ses obligations, fasse disparaître ses biens, s'enfuit ou prépare sa fuite. La Cour ne partage pas cette appréciation. Ce raisonnement ne peut être suivi, et ce, pour plusieurs motifs.

4.1.1. En premier lieu, le premier juge a subordonné l'ensemble du cas de séquestre aux exigences de rapidité et de clandestinité, en relevant que l'administrateur de l'intimée n'était « toujours pas parti » et qu'il n'avait « en aucun cas » agi « de manière rapide et dans la clandestinité ». Ce faisant, il a méconnu que l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP énonce des hypothèses alternatives de l'élément objectif : la disparition des biens, d'une part, la fuite ou la préparation de la fuite, d'autre part. Les exigences de rapidité et de clandestinité, dégagées par la jurisprudence, se rapportent à la seule hypothèse de la fuite (arrêt TF 5P.374/2006 du 13 octobre 2006 consid. 4 ; arrêt TF 5A_818/2013 du 21 février 2014 consid. 3.2) ; elles sont sans pertinence pour celle de la disparition des biens, réalisée lorsque le débiteur cèle les objets de son patrimoine du fait qu'il les cache, en fait donation, les vend à vil prix, les emporte à l'étranger ou les met en gage sans explication plausible (ATF 119 III 92 consid. 3b), la loi visant le résultat du comportement, soit la soustraction de biens auxquels le créancier aurait accès dans une procédure d'exécution forcée. Au demeurant, même sous l'angle de la fuite, ces exigences sont en l'espèce réalisées. En effet, l'ensemble des préparatifs s'est déroulé sur une période de quatre mois environ, entre mai et août 2025, et dans la discrétion la plus complète, puisque tout porte à croire que l'administrateur de l'intimée n'a annoncé son départ ni à la commune de F._____, ni au registre du commerce, ni à aucune autorité, son installation à K._____ n'ayant été découverte que grâce aux investigations des recourants.

4.1.2. Ensuite, il existe un faisceau d'indices concordants rendant vraisemblable que, depuis le début de l'année 2025 – soit après les avis des défauts des recourants, demeurés sans suite –, l'intimée et son administrateur unique organisent la soustraction de leurs biens et le transfert de leur centre d'activité à K._____. Le 9 janvier 2025, l'administrateur de l'intimée a inscrit au registre du commerce letton la société « L._____ », sise à M._____, dont il détient 51 % du capital-actions. Le 5 mai 2025, l'intimée a signé un contrat de vente portant sur l'article n° jii – l'une des deux parcelles ensuite séquestrées – avec les sociétés O._____ SA et P._____ SA. A cet égard, l'intimée a d'ailleurs confirmé que cet article aurait dû être vendu le 15 mars 2026, vente qui a dû être reportée une première fois au 15 juin 2026 en raison de la présente procédure, allant

jusqu'à concéder qu'il y aurait désormais urgence à faire lever le séquestre litigieux (cf. détermination du 9 juin 2026).

De plus, en mai et en juin 2025, une camionnette avec remorque louée, immatriculée en K._____, a été observée à deux reprises devant le domicile de l'administrateur, que celui-ci remplissait de cartons. Au mois de mai 2025, il s'est débarrassé d'un nombre important de documents administratifs dans une benne. Entre mai et août 2025, il a déscolarisé son fils Q._____, âgé de huit ans, de son école privée à R._____. Depuis le 20 juin 2025, le courrier de l'intimée est dévié vers la K._____, la boîte aux lettres au nom de la société ayant disparu du siège social ; le courrier de l'administrateur l'est depuis le mois d'août 2025 et celui-ci s'est fait confectionner un tampon encreur personnalisé portant son adresse K._____. Durant l'été 2025, l'article n° iii – la seconde parcelle séquestrée – a été mis en vente sur le site de la société S._____ Srl. Le 26 juin 2025, l'intimée a vendu l'immeuble n° ttt et, le 20 août 2025, l'immeuble n° uuu, soit précisément les immeubles constituant le domicile de son administrateur, désormais occupés par des tiers, ce qui prive de toute portée le maintien purement formel de son inscription au registre des habitants de G._____, ce d'autant que l'intéressé y a fait installer quatre boîtes aux lettres, dont une à son nom et une au nom de l'intimée, pour entretenir l'apparence d'une résidence. Depuis l'été 2025, l'administrateur demeure avec sa famille à M._____, où sont établies tant sa nouvelle société que l'adresse de déviation de son courrier. Enfin, l'intimée faisait l'objet, au 6 novembre 2025, de poursuites pour CHF 44'845.45 – montant réduit à CHF 23'475.45 au 9 janvier 2026, puis remonté à CHF 35'220.34 au 19 mars 2026 – et son administrateur a semblerait-il déjà, par le passé, été condamné à V._____ avant de se déclarer insolvable à la suite de la réalisation de 28 logements non conformes au permis de construire à W._____.

4.1.3. Les motifs retenus par le premier juge pour écarter ce faisceau d'indices ne résistent pas à l'examen. Le contrôle effectué auprès du logiciel FriPers et le maintien du siège social au registre du commerce n'établissent qu'une situation formelle, dépourvue de valeur probante face au comportement effectif de l'intéressé, qui a vendu les immeubles constituant son propre domicile ; l'absence de toute annonce de départ relève précisément de la clandestinité et non de l'absence de fuite. La constatation selon laquelle l'administrateur aurait « communiqué aux autorités et à ses clients son adresse à K._____ » ne repose sur aucun élément du dossier. Le seul moyen produit par l'intimée à cet égard est un courriel de l'Office des poursuites du 18 novembre 2025 – postérieur au dépôt de la requête de séquestre – transmettant le procès-verbal de séquestre, qui ne démontre nullement une communication spontanée d'adresse. Le courrier du Service cantonal des contributions du 14 novembre 2025 a du reste été adressé à G._____ et non à K._____. Quant au courrier adressé le 25 novembre 2025 à un tiers, sur l'enveloppe duquel le nom et l'adresse K._____ de l'administrateur ont été apposés au moyen de son tampon encreur personnalisé – établi à son nom propre et non à celui de la société –, il ne vaut pas davantage communication d'une nouvelle adresse aux autorités ou aux clients. Il confirme au contraire que l'intéressé s'est doté d'une adresse personnelle permanente à K._____. En retenant par ailleurs que les documents jetés « n'ont pas de valeur » et que le contenu des cartons démenagés « est inconnu », le premier juge a exigé des créanciers une preuve stricte et renversé le fardeau de la vraisemblance : établis les actes de l'intimée et de son administrateur, il appartenait à ceux-ci de fournir des explications plausibles, ce qu'ils n'ont pas fait, l'intimée ne s'étant pas même déterminée sur le contenu des cartons. Quant aux ventes immobilières, la circonstance qu'elles seraient intervenues au prix du marché n'exclut pas la disparition des biens. En effet, la loi vise le résultat du comportement et la conversion successive de tous les actifs immobiliers de l'intimée – biens sis en Suisse et aisément séquestrables – en liquidités, dont ni l'affectation ni la localisation n'ont jamais été indiquées, réalise précisément la soustraction de biens auxquels les créanciers auraient accès dans une procédure

d'exécution forcée, le fait que l'intimée puisse en celer le produit en le cachant, en en faisant donation ou en l'emportant à l'étranger demeurant entier. Le but social de promotion immobilière n'y change rien, faute de tout emploi reconnaissable du produit des ventes dans une nouvelle activité en Suisse. A cela s'ajoute que la seule structure nouvellement créée l'a été à K. _____. L'explication du séjour prétendument provisoire de l'administrateur à K. _____ – le soutien à son ex-épouse dont le père serait en fin de vie – n'est étayée par aucune pièce et apparaît peu vraisemblable, pour ne pas dire invraisemblable. En tout état de cause, elle ne rend compte ni de la déscolarisation de son fils, ni de la constitution d'une société K. _____ dès janvier 2025, ni de la confection d'un tampon à son adresse K. _____, ni de la vente de son propre domicile, ni de la durée du séjour, le beau-père étant prétendument en fin de vie depuis près d'un an à présent. Enfin, la comparution de l'administrateur à l'audience de conciliation du 28 janvier 2026 et la défense de l'intimée par un mandataire professionnel – comportements postérieurs au prononcé du séquestre et à tout le moins compatibles avec la volonté d'en obtenir la levée avant d'encaisser le produit de la vente des dernières parcelles – n'empêchent nullement la dissipation parallèle des actifs, pas plus que la simple contestation de la créance ne suffit à écarter l'intention de se soustraire à ses obligations (cf. arrêt TF 5A_538/2013 du 12 novembre 2013 consid. 4.3).

4.1.4. Les faits survenus en cours de procédure de recours – recevables en vertu de l'art. 278 al. 3, 2e phrase LP (cf. *supra* consid. 2.1) – confirment cette appréciation. D'une part, alors que les parties étaient convenues, à l'audience de conciliation du 28 janvier 2026, de mettre en œuvre une expertise judiciaire dont chacune avancerait la moitié des frais présumés, l'intimée a fait savoir au Président, par courrier du 24 mars 2026, qu'elle n'était plus disposée à avancer la moitié des coûts d'une expertise complète. Elle ne s'est finalement exécutée qu'après l'octroi de l'effet suspensif au présent recours, par décision du 25 mars 2026, et l'intervention des recourants par courrier du 26 mars 2026. Ce revirement relativise fortement la portée de sa comparution à l'audience de conciliation, retenue par le premier juge comme signe de sa volonté de se défendre et démontre que sa coopération n'est acquise que sous la contrainte des procédures en cours. D'autre part, peu après l'octroi dudit effet suspensif, l'administrateur de l'intimée s'est constitué un prétendu nouveau domicile à R. _____, produisant un certificat d'établissement attestant d'un domicile à F. _____ jusqu'au 16 avril 2026 – attestation contredite par le fait, établi, que les appartements sis à cette adresse sont occupés par des tiers depuis l'été 2025, ce que l'intimée admet du reste elle-même dans sa réponse du 8 avril 2026 ; le nom de l'administrateur ne figure au surplus pas sur la boîte aux lettres du logement de R. _____. La temporalité de cette domiciliation, purement formelle et aménagée au gré des besoins de la procédure, confirme que les inscriptions officielles dont se prévaut l'intimée ne reflètent pas la réalité et ne sauraient contrebalancer le faisceau d'indices précité.

4.1.5. Ainsi, l'intimée a successivement aliéné ses actifs immobiliers sans emploi reconnaissable du produit, tandis que son administrateur unique – son seul organe, dont le départ définitif la priverait au surplus de toute représentation en Suisse (art. 718 al. 4 CO), comme le premier juge l'a lui-même relevé sans en tirer de conséquence – transférait à K. _____ sa famille, son courrier, ses archives et sa structure sociétaire. Au jour du dépôt de la requête, les parcelles nos iii et jjj constitueraient les derniers actifs de l'intimée en Suisse. Or, la première est en vente depuis l'été 2025 et la seconde fait l'objet d'un contrat de vente signé le 5 mai 2025, dont l'exécution est imminente, la construction de l'immeuble ayant débuté le 23 février 2026 et se poursuivant malgré le séquestre, de sorte que le transfert de propriété – et l'encaissement du prix – pourraient intervenir prochainement. Ces éléments sont l'indice d'un risque actuel et concret pour les recourants de voir disparaître les derniers éléments du patrimoine de l'intimée. Les éléments objectif et subjectif du cas de séquestre invoqué par les recourants sont ainsi rendus vraisemblables – et leur point de vue est à tout le moins

significativement plus vraisemblable que celui de l'opposante –, ce qui justifie le maintien du séquestre ordonné le 7 novembre 2025. Le grief tiré de la violation du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) peut, vu ce qui précède, demeurer indécis.

4.1.6. Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que l'opposition formée le 21 novembre 2025 par D._____ SA contre l'ordonnance de séquestre du 7 novembre 2025 est rejetée, le séquestre ordonné à concurrence de CHF 245'000.- avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 août 2024 étant maintenu.

5.

5.1. En application de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe. Lorsque l'instance de recours statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC par analogie). Les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC).

5.2. En l'espèce, les recourants obtiennent gain de cause. Partant les frais de procédure de première instance et de recours sont mis à charge de l'intimée, qui succombe.

Les frais judiciaires de première instance ont été fixés à CHF 500.-, montant que les parties n'ont pas remis en cause, si bien qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Quant aux frais judiciaires de la procédure de recours, ils sont fixés forfaitairement à CHF 3'000.- (art. 48 al. 1 et 68 al. 1 de l'ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite [OELP; RS 281.35]).

L'avance de frais effectuée par les recourants leur est restituée (art. 111 al. 1 CPC).

5.3. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). En cas de fixation globale, comme en l'espèce, l'autorité tient compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat, ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ). L'indemnité maximale en première instance est de CHF 6'000.- (art. 64 al. 1 let. a RJ) et, en cas de recours contre une décision du juge unique, de CHF 3'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. e et al. 2 RJ).

En l'espèce, compte tenu de ces critères, les dépens des recourants pour la procédure de recours seront arrêtés globalement à la somme de CHF 1'621.50, TVA (8.1 %) par CHF 121.50 comprise. Quant à la procédure de première instance, le montant de leurs dépens est fixé globalement à de CHF 1'297.20, TVA (8.1 %) par CHF 97.20 comprise.

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête :

I. Le recours est admis.

Partant, la décision du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Gruyère du 9 mars 2026 est réformée et a désormais la teneur suivante :

1. *L'opposition contre la décision de séquestre du 7 novembre 2025 est **rejetée**.*

Partant, le séquestre à concurrence de CHF 245'000.- avec intérêts à 5% dès le 30 août 2024, des parcelles n° iii et n° jjj du RF de la commune de F._____, (secteur G._____), propriétés de la société D._____ SA, au profit de A._____, B._____ et C._____ est maintenu.

Les frais (frais judiciaires et dépens) sont mis à la charge de la société D._____ SA.

Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 500.-.

Il est alloué à A._____, B._____ et C._____, créanciers solidaires, à la charge de la société D._____ SA, une indemnité de dépens de CHF 1'621.50, TVA (8.1 %) par CHF 121.50.

II. Les frais judiciaires de la procédure de recours sont fixés à CHF 3'000.- et mis à la charge de la société D._____ SA.

L'avance de frais versée est restituée à A._____, B._____ et C._____.

Il est alloué à A._____, B._____ et C._____, créanciers solidaires, à la charge de la société D._____ SA, une indemnité de dépens de CHF 1'297.20, TVA (8.1 %) par CHF 97.20 comprise.

III. Notification.

Cet arrêt 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.

Fribourg, le 13 juillet 2026/lda

La Vice-Présidente

Le Greffier-rapporteur