

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 5 décembre 2025

Composition : Mme COURBAT, présidente

Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges

Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

Art. 961 al. 3 CC ; 207 LP ; 126 CPC

Statuant à huis clos sur les recours interjetés par **B.**_____, à Q***, contre les décisions rendues les 14 avril 2025 et 3 septembre 2025 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant la recourante d'avec **C.**_____ **SA EN LIQUIDATION**, à R***, et **D.**_____ **SA**, à S***, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. **a)** Par décision du 14 avril 2025, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le premier juge ou le juge délégué) a suspendu, en application de l'art. 207 LP (Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), la cause de mesures provisionnelles en matière d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs introduite par C._____ SA en liquidation à l'encontre de B._____ et a dit que le procès ne serait repris qu'après décision de la masse en faillite sur son éventuelle continuation.

En droit, le premier juge a considéré qu'une telle suspension se justifiait dès lors que le procès avait été ouvert avant le prononcé de faillite de la partie requérante, C._____ SA.

b) Par acte du 25 avril 2025, B._____ (ci-après : la recourante) a interjeté recours (MH22.***-***) de cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que le délai de trois mois imparti pour déposer la demande en inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle n° [...] RF U*** n'est pas suspendu. A titre subsidiaire, la recourante a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause au juge délégué pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a joint cinq pièces à son acte.

Par courrier du 9 mai 2025, l'Office des faillites de l'arrondissement de F*** (ci-après : l'Office des faillites) a invité la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal à examiner la possibilité de suspendre la procédure de recours en application de l'art. 207 LP, compte tenu du prononcé de la faillite de la société C._____ SA (ci-après : l'intimée 1).

Par courrier du 26 mai 2025, la recourante s'est en substance opposée à la suspension de la procédure de recours.

Le 2 juin 2025, la société D. _____ SA (ci-après : l'intimée 2) a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la requête de suspension formée par l'Office des faillites, subsidiairement à son rejet.

Le 18 juin 2025, la recourante s'est référée à son envoi du 26 mai 2025 et a indiqué n'avoir pas d'autres remarques à formuler.

Par courrier du 25 juin 2025, l'intimée 2 s'est ralliée à l'argumentaire développé par la recourante dans son courrier du 26 mai 2025.

Par courrier du 18 septembre 2025, l'intimée 2 s'est référée à ses précédentes écritures, a adhéré à la position défendue par la recourante et a sollicité qu'un arrêt soit rendu à très bref délai.

Par courrier du 23 septembre 2025, la recourante a renoncé à se déterminer davantage et a sollicité que son recours soit examiné à très bref délai.

Par courrier du 20 novembre 2025, l'Office des faillites a indiqué n'avoir aucune remarque supplémentaire à formuler.

La cause a été gardée à juger le 4 décembre 2025.

B. **a)** Par prononcé du 3 septembre 2025, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 20 octobre 2025, le juge délégué a suspendu la cause opposant l'intimée 1, représentée par l'Office des faillites, à la recourante et à l'intimée 2, jusqu'à droit connu sur l'affaire pendante devant le Tribunal fédéral sous référence FW24.***-*** (TF 5A_484/2025) et sur l'affaire pendante devant le Tribunal cantonal vaudois sous référence MH22.***-*** (I), a dit que la suspension valait également pour le délai imparti à l'intimée 1 pour ouvrir action au fond et

qu'un nouveau délai serait imparti ultérieurement (II), a dit que la décision était immédiatement exécutoire nonobstant demande de motivation ou recours (III) et que les frais et dépens suivaient le sort de la cause au fond (IV).

En droit, le premier juge a considéré qu'ensuite de l'ordonnance rendue le 9 juillet 2025 par le Tribunal fédéral, accordant l'effet suspensif au recours formé par l'intimée 1 contre l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal confirmant le jugement de faillite, il semblait que la société précitée n'était plus en faillite, ce qui posait la question de savoir si le procès en inscription de l'hypothèque légale était toujours suspendu *ex lege* en application de l'art. 207 LP, question qui serait tranchée par le Tribunal cantonal dans le cadre du recours dont il était saisi à l'encontre de la décision de suspension du 14 avril 2025. Or, l'effet suspensif accordé impliquait que l'Office des faillites ne pouvait momentanément plus céder le droit d'ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale ni ouvrir lui-même action, de sorte qu'il était nécessaire de prévenir la forclusion de l'intimée 1, respectivement de l'Office des faillites ou de l'éventuel créancier cessionnaire, le temps de la procédure de recours fédérale sur la faillite de la société et de la procédure de recours pendante devant la Chambre des recours civile.

b) Par acte du 29 octobre 2025, la recourante a interjeté recours (MH22.***-***) de ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la requête de suspension déposée par l'Office des faillites, en tant que représentant de l'intimée 1, est rejetée, que le délai imparti à celle-ci pour ouvrir action au fond n'est pas suspendu, aucun délai ne devant lui être imparti ultérieurement, que le chiffre III du prononcé est supprimé et que les frais et dépens sont mis à la charge de l'intimée 1. Subsidiairement, la recourante a conclu à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause devant le premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Outre une procuration, la recourante a joint treize pièces à son acte.

Par réponse du 20 novembre 2025, l'Office des faillites a conclu au rejet du recours et à ce qu'un nouveau délai soit imparti à l'intimée 1 pour ouvrir action au fond. Il a sollicité, à titre subsidiaire, la restitution dudit délai.

Par réponse du 21 novembre 2025, l'intimée 2 a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'admission intégrale des conclusions prises par la recourante.

La cause a été gardée à juger le 4 décembre 2025.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait des décisions précitées, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. a) La recourante est une institution de prévoyance professionnelle qui a pour but de placer et gérer les fonds qui lui sont confiés.

b) L'intimée 1 est une société anonyme de droit suisse qui avait pour but toutes activités en matière de construction, de rénovation, de maçonnerie et en particulier tous travaux de terrassement, de ferrailage et de coffrage. Sa raison sociale était K. _____ avant de devenir C. _____ SA.

La Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a prononcé sa faillite le 9 juillet 2024. Par arrêt du 12 mai 2025, la Cour des poursuites et faillites a notamment rejeté le recours formé par l'intimée 1 contre le jugement de faillite du 9 juillet 2024 et a confirmé ce jugement, la faillite prenant effet au 27 août 2024, à 10 heures. Par ordonnance du 9 juillet 2025, rendue dans le cadre du recours en matière civile déposé par l'intimée 1 à l'encontre de l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du 12 mai 2025, le Tribunal fédéral a admis la requête d'effet suspensif en ce sens que l'Office des faillites a été invité à ne pas procéder à des mesures

d'exécution. Par arrêt du 7 octobre 2025 (TF 5A_484/2025), la IIème Cour de droit civil du Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours exercé par l'intimée 1 à l'encontre de l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du 12 mai 2025.

c) L'intimée 2 est une société anonyme de droit suisse qui a notamment pour but l'exécution de travaux de construction de tous types, y compris en tant qu'entrepreneur général.

2. a) En décembre 2020, la recourante a acquis la propriété de la parcelle n° [...] de la commune d'U***.

b) Dans le cadre d'un projet de construction de deux bâtiments sur cette parcelle, la réalisation des travaux a été confiée à l'intimée 2, en tant qu'entreprise générale.

c) Un contrat d'entreprise a été conclu en mai 2022 entre l'intimée 1, en tant que sous-traitante, et l'intimée 2, comme maître de l'ouvrage et entrepreneur général.

3. a) Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 27 septembre 2022, l'intimée 1, alors K._____, a requis du juge délégué qu'il soit procédé à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 1'859'970 fr. 05, plus accessoires légaux et intérêts à 5 % l'an dès le 23 août 2022, sur le bien-fonds n° [...] de la commune d'U***.

b) Le juge délégué a fait droit à cette requête par décision de mesures superprovisionnelles du 28 septembre 2022, en ordonnant l'inscription provisoire au Registre foncier, office de la T***, de l'hypothèque légale sollicitée.

c) Par décision du 15 mai 2023, le juge délégué a autorisé l'intervention à titre accessoire de l'intimée 2 en faveur de la recourante.

d) Par ordonnance de mesures provisionnelles du 16 novembre 2023, le juge délégué a notamment maintenu à titre provisoire l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 1'859'970 fr. 05, plus intérêts à 5 % l'an dès le 23 août 2022 et autres accessoires légaux, dit que cette inscription provisoire resterait valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige et a impartit à l'intimée 1 un délai de trois mois dès que l'ordonnance serait définitive et exécutoire pour déposer une demande, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées.

e) Statuant sur les appels interjetés par la recourante et l'intimée 2 à l'encontre de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 16 novembre 2023, le Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a, par arrêt exécutoire du 3 février 2025 (n° 65), notamment rejeté la requête de suspension de cause déposée par l'intimée 1, admis les appels et réformé l'ordonnance aux chiffres I, II et IV de son dispositif comme il suit :

« **I. maintient** à titre provisoire l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs à hauteur du montant de 1'549'975 fr. 05 (un million cinq cent quarante-neuf mille neuf cent septante-cinq francs et cinq centimes), plus intérêts à 5 % l'an dès le 23 août 2022 et autres accessoires légaux, ordonnée au Registre foncier, office de la T***, par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 28 septembre 2022, en faveur de C._____ SA en liquidation (anciennement K._____), no IDE CHE-[...], à R***, sur l'immeuble dont B._____, no IDE CHE-[...], à Q***, est propriétaire sur le territoire de la commune d'U*** et dont la désignation cadastrale est la suivante :

II. Supprimé ;

IV. impartit à C._____ SA en liquidation (anciennement K._____) un délai de trois mois dès que la présente ordonnance sera définitive et exécutoire pour déposer une demande, sous peine de caducité des mesures provisionnelles ordonnées ».

4. a) Le juge délégué a rendu la première décision de suspension querellée le 14 avril 2025.

b) Saisi d'une demande de rectification formée par la recourante, le premier juge a, par courrier du 24 avril 2025, indiqué qu'il n'entendait pas modifier sa décision du 14 avril 2025 et que celle-ci impliquait la suspension du délai de trois mois pour déposer une demande au fond. Il a précisé qu'un nouveau délai serait fixé une fois droit connu sur la poursuite ou non du procès.

5. a) A la suite d'une demande formée le 2 juin 2025 par l'Office des faillites, le juge délégué a accordé à cette autorité, par avis du 3 juin 2025, une prolongation de délai de trois mois pour déposer une demande au fond.

b) Par courrier du 2 juillet 2025 adressé au juge délégué, la recourante a soulevé qu'une telle prolongation de délai était sans effet, compte tenu de l'effet dévolutif complet du dossier à la Chambre des recours civile et de l'absence d'effet suspensif du recours. L'intimée 2 a indiqué adhérer au contenu de ce courrier.

c) Par courrier du 8 juillet 2025, le juge délégué a relevé qu'il n'entendait pas modifier sa décision du 3 juin 2025.

d) Par courrier du 8 juillet 2025 adressé à la Chambre de céans, l'Office des faillites a relevé qu'il considérait que la Chambre patrimoniale cantonale était compétente pour prolonger le délai pour ouvrir l'action en inscription définitive de l'hypothèque légale et a sollicité à titre subsidiaire la prolongation de ce délai de trois mois par la Chambre des recours civile.

Selon l'intimée 2, qui s'est déterminée par courrier du 16 juillet 2025, l'intimée 1 n'a pas agi dans le délai imparti, de sorte que le juge délégué ne pouvait lui accorder une prolongation de délai.

6. Par courrier du 14 juillet 2025, l'Office des faillites a sollicité de la Chambre patrimoniale cantonale la suspension au sens de l'art. 126 al. 1 CPC de la procédure d'inscription de l'hypothèque légale et du délai pour ouvrir action en inscription définitive de cette hypothèque, en se prévalant de l'effet suspensif accordé par le Tribunal fédéral par ordonnance du 9 juillet 2025. Dans ces circonstances, l'Office des faillites ne pouvait pas céder le droit d'ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale ni ouvrir action lui-même.

7. a) Interpellé par la Juge déléguée de la Chambre des recours civile, le premier juge a indiqué, par courrier du 29 juillet 2025, qu'il n'avait pas repris l'instruction de la cause, mais uniquement prolongé le délai pour ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque légale à la demande de l'Office des faillites.

b) La recourante s'est déterminée le 11 août 2025 sur le courrier du premier juge. Elle a relevé en substance que la cause ayant été suspendue par le juge délégué, celui-ci n'était pas fondé à octroyer une prolongation de délai, qui constituait une mesure d'instruction.

L'intimée 2 s'est déterminée par courrier du 19 août 2025, en sollicitant la radiation de l'inscription à titre provisoire de l'hypothèque légale, celle-ci n'ayant pas été validée en temps utile.

8. Statuant sur la requête de l'Office des faillites du 14 juillet 2025, le juge délégué a rendu la seconde décision entreprise le 3 septembre 2025.

En droit :

1.

1.1 Pour simplifier le procès, le juge peut ordonner la jonction de causes (art. 125 let. c CPC [code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). La jonction n'est pas conditionnée par des critères précis (ATF

142 III 581, SJ 2017 I 5), le seul critère étant celui de la simplification du procès, selon l'appréciation du tribunal (Haldy, *in* Bohnet et al. [éd.], Commentaire Romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2^{ème} éd., Bâle 2019, n. 6 ad art. 125 CPC).

1.2 En l'espèce, les décisions objets des recours se fondent sur le même complexe de faits et portent toutes deux sur la suspension de la procédure en inscription provisoire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Il convient en conséquence, par souci de simplification, de joindre les deux causes pour être traitées conjointement dans le présent arrêt.

2.

2.1 Selon l'art. 319 let. b CPC, le recours est ouvert contre les ordonnances d'instruction et les décisions autres que finales, incidentes ou provisionnelles de première instance, dans les cas prévus par la loi (ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2). L'art. 126 al. 2 CPC prévoit que l'ordonnance de suspension de la procédure (qui est une ordonnance d'instruction ; ATF 141 III 270 consid. 3.3) peut faire l'objet d'un recours au sens de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC. Tel est également le cas des décisions de suspension rendues en application de l'art. 207 al. 1 *in initio* LP (Romy *in* Foëx et al. [édit.], Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2^{ème} éd., Bâle 2025, n. 12 ad art. 207 LP et les arrêts cités).

Le recours, écrit et motivé, doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC).

2.2 Interjetés en temps utile contre des décisions sujettes à recours par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), les recours sont recevables.

Par courrier du 8 juillet 2025, l'Office des faillites a requis de la Chambre de céans la prolongation du délai de trois mois pour ouvrir action au fond.

Dans sa réponse, déposée en temps utile, à l'acte de recours du 29 octobre 2025, l'intimée 1 a pris à titre subsidiaire une conclusion tendant à la restitution du délai pour ouvrir action au fond.

Dans la mesure où le recours joint est irrecevable (art. 323 CPC), il ne peut être entré en matière sur ces conclusions, sortant au demeurant de l'objet du litige, soit pour le premier recours, le traitement d'une demande de suspension de la cause et, pour le second, la suspension d'une procédure et du délai pour ouvrir action au fond uniquement.

3.

3.1 Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de l'autorité de recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst.) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité de recours doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte de recours. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de

première instance ; l'acte de recours fixe ainsi en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2).

3.2 Aux termes de l'art. 326 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (al. 1), les dispositions spéciales de la loi étant toutefois réservées (al. 2).

La recourante a produit plusieurs pièces à l'appui de ses recours. Dès lors qu'il s'agit, outre de pièce dites « de forme », de pièces qui figurent au dossier de première instance, elles sont recevables.

4.

4.1 Dans le cadre de son recours interjeté à l'encontre de la décision de suspension du 14 avril 2025, la recourante se plaint d'une application erronée de l'art. 207 al. 1 LP. Invoquant l'al. 1 *in initio* de cette disposition, elle soutient que la procédure suspendue par le premier juge porte sur la question de l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, soit sur la garantie d'une créance, et non pas sur une créance, soit une contestation de droit matériel dont le sort pourrait influencer sur l'état de la masse en faillite.

4.2 L'art. 207 al. 1 LP prévoit que, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus. Ils ne peuvent être continués, en cas de liquidation ordinaire, qu'après les dix jours qui suivent la seconde assemblée des créanciers et, en cas de liquidation sommaire, qu'après les vingt jours qui suivent le dépôt de l'état de collocation.

La disposition précitée s'applique aux procès civils ayant pour objet une contestation de droit matériel, qui sont susceptibles d'influer sur l'état de la masse en faillite, active ou passive (Romy, *op. cit.*, n. 8 ad art. 207 LP). Les procès en cause selon l'art. 207 al. 1 LP doivent être pendants

lors de la déclaration de faillite, litispendance qui s'apprécie selon le droit de procédure civile (ATF 120 III 143 consid. 4c, JdT 1996 II 62 ; ATF 118 III 40, JdT 1994 II 112 ; Romy, *op. cit.*, n. 7 ad art. 207 LP ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Articles 159-270, Lausanne 2001, n. 15 et 37 ad art. 207 LP ; Wohlfart/Meyer Honegger, Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II, 3. Auflage, Bâle 2021, n. 10 ad art. 207 LP).

4.3 Contrairement à ce qu'expose la recourante, la suspension prononcée dans la première décision entreprise ne porte pas sur la procédure en inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, mais sur la procédure de mesures provisionnelles. Le premier juge fonde en effet sa décision sur le fait que cette procédure, introduite par requête du 27 septembre 2022, a été ouverte antérieurement au prononcé de faillite, qui a pris effet le 27 août 2024. Or, une telle suspension ne se justifiait pas, dès lors que la procédure en inscription provisoire de l'hypothèque légale avait été définitivement tranchée par arrêt de la Cour d'appel civile du 3 février 2025 (n° 65) et que seuls les procès pendants peuvent être suspendus en vertu de l'art. 207 al. 1 LP.

Ce qui précède entraîne l'admission du premier recours, sans qu'il y ait lieu d'examiner le second grief soulevé par la recourante, qui a trait au fait que les conclusions qui pourraient être prises par l'intimée 1 à l'encontre de l'intimée 2 dans le cadre de l'action en paiement du prix de l'ouvrage ne concernent pas directement la recourante et que cette action est indépendante de l'action en inscription définitive d'une hypothèque légale.

4.4 La recourante requiert en vain qu'il soit dit que le délai pour ouvrir action en inscription définitive n'est pas suspendu. La décision du 14 avril 2025 ne suspendait pas ce délai. Au demeurant, cela aurait été à tort (cf. consid. 5.3 *infra*).

5.

5.1 Dans le cadre de son deuxième recours, la recourante reproche au premier juge d'avoir suspendu une nouvelle fois le procès, alors même qu'il faisait l'objet d'une décision de suspension toujours en vigueur. Elle expose en outre que cette seconde suspension était dépourvue de toute utilité dès lors que, dans l'hypothèse où la décision de suspension du 14 avril 2025 ne devait pas être confirmée, il y aurait lieu de constater que le délai péremptoire de trois mois pour ouvrir action en inscription définitive de l'hypothèque était arrivé à échéance le 3 mai 2025 et que faute de prolongation dans les temps ou d'introduction d'une procédure, les mesures provisionnelles étaient caduques.

5.2

5.2.1 L'art. 126 al. 1 CPC autorise le tribunal à suspendre le procès civil lorsque des motifs d'opportunité le commandent, en particulier lorsque le jugement dépend du sort d'un autre procès.

Une suspension dans l'attente de l'issue d'un autre procès peut notamment se justifier en cas de procès connexes (TF 4A_683/2014 consid. 2.1) et lorsque la décision d'une autre autorité permettrait de trancher une question décisive (ATF 135 III 127 consid. 3.4 ; ATF 130 V 90 consid. 5 ; TF 5D_127/2019 du 19 août 2019 consid. 7.2). Pour des motifs d'économie de procédure et en raison du risque de jugements contradictoires, il faut éviter que plusieurs tribunaux traitent simultanément des demandes identiques (TF 4A_175/2022 consid. 5.2.1). Une telle mesure n'est toutefois admise qu'à titre exceptionnel, eu égard à l'exigence de célérité posée par l'art. 29 al. 1 Cst. (TF 5A_263/2021 du 18 mai 2021 consid. 3.1). Elle doit correspondre à un besoin réel et être fondée sur des motifs objectifs (TF 5A_146/2023 du 23 mai 2023 consid. 6.2.2.1.3 ; TF 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1).

5.2.2 Le premier juge a retenu que la suspension de la cause devait être ordonnée jusqu'à droit connu sur l'affaire pendante devant le Tribunal fédéral (TF 5A_484/2025) et celle pendante devant la Chambre de céans s'agissant du recours formé à l'encontre de la décision de suspension du 14 avril 2025 (MH22.***-***).

En l'espèce, on ne saurait suspendre une procédure déjà suspendue, qui plus est jusqu'à droit connu sur le recours contre la première décision de suspension. Quant à la procédure pendante devant le Tribunal fédéral, elle ne visait que le bien fondé de la faillite de l'intimée 1 et ne justifiait donc pas la suspension d'une procédure déjà terminée et en outre déjà suspendue.

Le deuxième recours doit ainsi être admis s'agissant de la décision de suspendre la procédure.

5.3

5.3.1 La recourante conteste en outre la décision du premier juge du 3 septembre 2025 de suspendre le délai pour ouvrir action au fond, fixé en application de l'art. 961 al. 3 CC.

5.3.2 En vertu de l'art. 961 al. 3 CC, le juge qui ordonne l'inscription provisoire d'un droit réel au registre foncier doit en déterminer la durée, éventuellement en fixant au requérant un délai pour faire valoir son droit en justice.

Selon l'art. 263 CPC, si l'action au fond n'est pas encore pendante, le tribunal impartit au requérant un délai pour le dépôt de la demande, sous peine de caducité des mesures ordonnées.

Le Tribunal fédéral a confirmé que le délai fixé par l'autorité pour demander l'inscription définitive de l'hypothèque légale relevait du droit matériel (art. 961 al. 3 CC) et non pas formel (art. 263 CPC), soulignant notamment que le contenu des deux dispositions précitées n'était pas le même, l'art. 961 al. 3 CC prévoyant que le juge fixe « le cas échéant » un délai dans lequel le requérant doit faire valoir son droit en justice, alors que l'art. 263 CPC oblige le juge à fixer un tel délai si l'action au fond n'est pas encore pendante (ATF 143 III 554 consid. 2.5.1, JdT 2019 II 364 ; TF 5A_355/2021 du 16 février 2023 consid. 4.3). Il en résulte notamment que le délai de l'art. 961 al. 3 CC n'est pas suspendu en application de l'art. 145

al. 1 CPC (ATF 143 III 554 précité consid. 2.5.2, JdT 2019 II 364). Ce délai ne saurait en particulier être suspendu en raison de la faillite d'une partie, vu que son observation dépend de l'introduction de l'instance et non de la continuation de celle-ci (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Articles 159-270, Lausanne 2001, n. 37 ad art. 207 LP ; CREC 3 novembre 2010/576 consid. 5). Dès lors qu'il s'agit d'un délai judiciaire, sa prolongation est en revanche possible, en dépit de son caractère matériel, lorsque l'intéressé en fait la demande avant son échéance (art. 144 al. 2 CPC ; ATF 143 III 554 précité consid. 2.5.2, JdT 2019 II 364). Si la compétence n'est pas précisée à l'art. 144 al. 2 CPC, elle revient en principe à celui qui a fixé le délai dont la prolongation est demandée (Tappy *in* CR-CPC, 2^{ème} éd., Bâle 2019, n. 7 ad art. 144 CPC).

5.3.3 Conformément à la jurisprudence qui précède, le premier juge n'était pas fondé à suspendre le délai pour introduire l'action en inscription définitive de l'hypothèque légale, seule une prolongation pouvant entrer en ligne de compte (art. 144 al. 2 CPC), à condition qu'elle soit requise avant l'expiration du délai. Le grief est donc admis.

Cela étant précisé, la question du respect du délai pour ouvrir action sort de l'objet des présentes procédures de recours et devra être examinée par l'autorité de première instance compétente. Serait-il éventuellement échu, qu'une demande de restitution devrait être déposée en temps utile, l'imbroglio qui précède pouvant conduire à retenir l'absence de faute dans la non-demande de prolongation d'un délai que le premier juge avait un temps suspendu à tort.

6.

6.1 En définitive, les recours doivent être admis et les décisions réformées en ce sens que la cause de mesures provisionnelles en matière d'hypothèque légale opposant les parties ainsi que le délai de trois mois pour déposer une action au fond ne sont pas suspendus.

6.2 La première décision de suspension a été rendue sans frais, ce qui n'a pas été remis en cause par les parties, si bien qu'il n'y a pas lieu d'y revenir. Au pied de sa seconde décision de suspension, le premier juge a dit que les frais judiciaires et les dépens suivraient le sort de la cause au fond, ce qu'il y a lieu ici de confirmer.

6.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés en équité à 1'000 fr. (art. 69 al. 1, 70 al. 2 et 6 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimée 1, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'avance de frais de la recourante lui sera restituée (art. 111 al. 1 CPC).

6.4 L'intimée 1 versera en outre à la recourante la somme de 3'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]) et, au même titre, la somme de 1'200 fr. à l'intimée 2, laquelle a pleinement adhéré aux conclusions de la recourante.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I. Les recours sont joints.
- II. Les recours sont admis.
- III. La décision du 14 avril 2025 et le prononcé du 3 septembre 2025 sont réformés en ce sens que la cause MH22.*** opposant les parties, ainsi que le délai de trois mois imparti à l'intimée 1 C. _____ SA en liquidation, représentée par l'Office des faillites de l'arrondissement de F***, pour ouvrir action au fond au sens de l'art. 961 al. 3 CC, ne sont pas suspendus.

- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'intimée 1 C. _____ SA en liquidation.
- V.** L'intimée 1 C. _____ SA en liquidation doit verser à la recourante B. _____ la somme de 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'intimée 1 C. _____ SA en liquidation doit verser à l'intimée 2 D. _____ SA la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VII.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Sarah Perrier, pour B. _____,
- C. _____ SA en liquidation, par l'Office des faillites de l'arrondissement de F***,
- Me Pierre-Yves Baumann, pour D. _____ SA.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel

subsidaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale.

La greffière :