



**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

101 2025 264

Arrêt du 11 juin 2026

1^e Cour d'appel civil

Composition

Président :

Jérôme Delabays

Juges :

Dina Beti, Cornelia Thalmann El Bachary

Greffière :

Emilie Dafflon

Parties

A._____ et **B.**_____, **requérants** et **recourants**, représentés
par Me Johanna Rusca, avocate,

contre

C._____, **intimée**, représentée par Me Laurence Noble, avocate

Objet

Refus de reprendre la procédure suspendue (art. 126 CPC)

Recours du 4 août 2025 contre la décision du Président du Tribunal
civil de l'arrondissement de la Broye du 24 juillet 2025

considérant en fait

A. Le 4 mars 2024, A. _____ et B. _____ ont déposé devant le Président du Tribunal civil de la Broye (ci-après : le Président) une requête de conciliation contre C. _____ tendant principalement à la constitution d'une servitude d'empiètement, contre indemnité à fixer à dire de justice, en faveur de l'art. ddd RF de la commune de E. _____, propriété des requérants, à charge de l'art. fff RF de dite commune, propriété de C. _____.

Il ressort notamment de dite requête que, par courrier du 21 septembre 2023, C. _____ s'est adressée à la commune de E. _____ afin qu'une procédure de rétablissement d'un état de droit conforme soit ouverte à l'encontre des propriétaires de l'art. ddd RF précité auprès de la Préfecture de la Broye (ci-après : la Préfecture). La commune s'est alors adressée le 6 octobre 2023 à la Préfecture afin de dénoncer formellement les travaux non conformes, en vue d'effectuer une légalisation des travaux et d'entamer une procédure en rétablissement de l'état conforme au droit.

B. Le 8 mai 2024, C. _____ a requis, principalement, la suspension de la procédure civile jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure administrative pendante par-devant la Préfecture pour dénonciation de travaux illicites et, subsidiairement, la prolongation du délai imparti au 10 mai 2024 pour déposer une détermination sur la requête de conciliation du 4 mars 2024.

Le 16 mai 2024, dans le délai prolongé par le Président, C. _____ s'est déterminée sur la requête de conciliation du 4 mars 2024, requérant à nouveau la suspension de la procédure civile jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure administrative.

B. _____, pour lui-même et pour son épouse A. _____, et C. _____, assistés de leur mandataire respectif, ont comparu à l'audience du 23 mai 2024. Lors de cette audience, le Président a procédé à une tentative de conciliation, qui a échoué. La mandataire des requérants a alors accepté que la procédure civile soit suspendue dans l'attente de l'issue de la procédure administrative.

Le 23 mai 2024 également, le Président a dès lors rendu une ordonnance de suspension dont la teneur est la suivante : « Il [le Président] **suspend la présente procédure jusqu'à l'issue définitive de la procédure administrative déposée le 21 septembre 2023 en constatation de l'illicéité de plusieurs constructions, notamment du mur de soutènement, réalisées par A. _____ et B. _____ et de rétablissement de l'état conforme au droit. Il délivrera l'autorisation de procéder aussitôt connue l'issue définitive de dite procédure et pour autant que la présente cause ne soit pas dépourvue d'objet.** ».

C. Par courrier du 12 mai 2025, A. _____ et B. _____ ont requis la reprise de la procédure. Ils ont expliqué que le Lieutenant de Préfet de la Broye avait ordonné, par décision du 25 mars 2025, la remise en état des lieux dans un délai échéant le 31 août 2025 et qu'ils avaient formé recours à l'encontre de dite décision par mémoire adressé le 12 mai 2025 à la II^e Cour administrative du Tribunal cantonal. Ils ont dès lors requis que le Président leur délivre une autorisation de procéder.

Après avoir recueilli la détermination de C. _____, le Président a rejeté la requête de reprise de la procédure par décision du 24 juillet 2025, sans percevoir de frais judiciaires.

D. Par mémoire du 4 août 2025, A. _____ et B. _____ ont recouru contre la décision du 24 juillet 2025. Ils concluent principalement à la modification de la décision attaquée en ce sens que

leur requête du 12 mai 2025 est admise, que la reprise de la procédure est ordonnée et qu'une autorisation de procéder leur est délivrée. Subsidiatement, ils concluent à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause au Président pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En tout état de cause, ils demandent que les frais judiciaires et les dépens de la procédure de recours soient mis à la charge de C._____.

C._____ a déposé sa réponse le 28 août 2025, concluant au rejet du recours et à ce que tous les frais judiciaires et dépens soient mis à la charge de A._____ et B._____ solidairement entre eux.

A._____ et B._____ ont répliqué le 2 octobre 2025.

Le 8 octobre 2025, le Président de la Cour a rejeté la requête de suspension de la procédure de recours déposée par la mandataire de C._____, fondée sur un important problème de santé ayant entraîné l'hospitalisation de cette dernière. Il a en revanche accepté de prolonger jusqu'au 7 novembre 2025 le délai dont elle disposait pour déposer une éventuelle détermination.

Le 9 octobre 2025, A._____ et B._____ ont produit une nouvelle pièce, soit la lettre du 7 octobre 2025 de la Préfecture annonçant l'ouverture d'une procédure pénale à leur encontre.

Le 4 novembre 2025, la mandataire de C._____ a sollicité une nouvelle fois la suspension de la procédure, subsidiairement une prolongation jusqu'au 31 janvier 2026 du délai dont elle disposait pour déposer une détermination. A._____ et B._____ s'y sont opposés le 17 novembre 2025.

C._____ s'est finalement déterminée le 1^{er} décembre 2025.

Le 15 décembre 2025, A._____ et B._____ ont indiqué qu'ils contestaient l'intégralité des allégués de la détermination du 1^{er} décembre 2025, en se référant à leurs écritures des 4 août et 2 octobre 2025 et en maintenant intégralement leurs conclusions.

en droit

1.

1.1. Le recours porte sur une décision refusant la reprise d'une procédure précédemment suspendue en application de l'art. 126 CPC. En tant qu'elle ne met pas fin – même partiellement – à la procédure, dont elle tend à régler le déroulement formel, une telle décision, à l'instar d'une ordonnance de suspension (ATF 141 III 270 consid. 3.3), doit être qualifiée d'ordonnance d'instruction au sens de l'art. 319 let. b CPC.

1.2. La décision attaquée a été notifiée à la mandataire des recourants le 25 juillet 2025 (DO/57). Déposé le 4 août 2025, le recours l'a ainsi été dans le délai légal (art. 321 al. 2 CPC). Par ailleurs dûment motivé et doté de conclusions (art. 321 al. 1 CPC), il satisfait aux exigences de forme.

1.3.

1.3.1. Aux termes de l'art. 319 let. b CPC, le recours est recevable contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2).

La notion de préjudice difficilement réparable telle que consacrée à l'art. 319 let. b ch. 2 CPC est plus large que celle de dommage irréparable de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, puisqu'elle ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, imminent, mais toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable ; tel est le cas notamment lorsque la réparation financière est inadéquate pour réparer intégralement le préjudice ou que celui-ci est difficile à établir ou chiffrer. Toutefois, il y a lieu de se montrer exigeant, voire restrictif, avant d'admettre la réalisation de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours contre toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu : il s'agit de se prémunir contre le risque d'un prolongement sans fin du procès (arrêt TC FR 101 2020 140 du 1^{er} octobre 2020 consid. 1.1 et la référence citée ; ATF 141 III 80 consid. 1.2 pour la notion de préjudice irréparable de l'art. 93 LTF).

La notion de préjudice difficilement réparable doit être interprétée restrictivement puisque la personne touchée disposera le moment venu de la faculté de remettre en cause la décision ou ordonnance en même temps que la décision au fond : il incombe au recourant d'établir que sa situation procédurale serait rendue notablement plus difficile et péjorée si la décision querellée était mise en œuvre, étant souligné qu'une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne suffisent pas. On retiendra l'existence d'un préjudice difficilement réparable lorsque ledit préjudice ne pourra plus être réparé par un jugement au fond favorable au recourant, ce qui surviendra par exemple lorsque des secrets d'affaires sont révélés ou qu'il y a atteinte à des droits absolus à l'instar de la réputation, de la propriété et du droit à la sphère privée (arrêt TF 5A_964/2017 du 6 mars 2018 consid. 1 ; arrêts TC FR 102 2020 138 du 1^{er} octobre 2020 consid. 2.1 et 102 2020 44 du 8 juillet 2020 consid. 2.1.1).

1.3.2. En l'occurrence, la question de savoir si la décision attaquée est directement susceptible de recours en vertu des art. 319 let. b ch. 1 et 126 al. 2 CPC, à l'instar de l'ordonnance de suspension elle-même, ou si elle doit être assimilée à une ordonnance d'instruction attaquable uniquement aux conditions de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (cf. dans ce sens not. arrêt TC GE C/10980/2012 du 26 septembre 2014 consid. 1.1.5) peut demeurer indéterminée.

En effet, les recourants font valoir que le maintien de la suspension les prive de la possibilité de faire examiner la prétention qu'ils déduisent de l'art. 674 al. 3 CC, alors que la procédure administrative pendante pourrait aboutir à la remise en état des lieux avant qu'un juge civil ne se prononce sur cette prétention. Tel est effectivement le cas. Il existe ainsi un risque concret que l'action civile perde son objet avant qu'un tribunal civil ne se prononce sur la prétention invoquée. Ce risque ne se réduit pas à un simple allongement de la procédure. Il justifie, au stade de la recevabilité, d'admettre que la décision attaquée est susceptible de causer aux recourants un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC. Le recours est dès lors recevable.

1.4. La cognition de la Cour est pleine et entière en droit ; s'agissant des faits, elle est en revanche limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En l'occurrence, la recevabilité du moyen de preuve produit par les recourants le 9 octobre 2025, destiné à établir le risque de préjudice difficilement réparable que leur causerait la décision attaquée,

peut demeurer indécise, dès lors que l'existence d'un tel risque doit être admise indépendamment de cet élément.

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

2.

2.1. Conformément à l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès. La suspension ne doit être admise qu'exceptionnellement, en particulier lorsqu'il se justifie d'attendre la décision d'une autre autorité qui permettrait de trancher une question décisive. De manière générale, la décision de suspension relève du pouvoir d'appréciation du juge saisi ; ce dernier procédera à la pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité l'emportant dans les cas limites (ATF 135 III 127 consid. 3.4). Dans le cadre de cette pesée, l'intérêt à l'économie de procédure peut notamment justifier, sans contrevenir à l'exigence de célérité (art. 29 al. 1 Cst.), une suspension lorsqu'elle permet d'éviter des démarches procédurales inutiles (arrêt TF 5A_218/2013 du 17 avril 2013 consid. 3).

2.2. En l'espèce, à l'appui de son refus d'ordonner la reprise de la procédure civile, le Président a rappelé que celle-ci avait été suspendue jusqu'à l'issue définitive de la procédure administrative introduite le 21 septembre 2023, tendant à la constatation de l'illicéité de plusieurs constructions réalisées par A._____ et B._____, notamment d'un mur de soutènement, ainsi qu'au rétablissement de l'état conforme au droit. Or, dès lors que ces derniers avaient formé recours contre la décision rendue le 25 mars 2025 par le Lieutenant de Préfet de la Broye, la procédure administrative n'était pas définitivement achevée. Le Président en a déduit que la suspension prononcée le 23 mai 2024 devait se poursuivre.

2.3. A titre préalable, il convient de relever que la partie « B. En fait » du mémoire de recours, qui s'étend des pages 7 à 22, consiste essentiellement en un long exposé des faits et du déroulement de la procédure. Elle ne contient toutefois pas de grief identifiable dirigé contre la décision attaquée. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner comme tel, sous réserve des éléments expressément repris à l'appui des griefs développés ultérieurement par les recourants.

2.4. S'agissant des griefs, il sied de traiter en premier lieu celui présenté comme relatif à la constatation des faits (partie « C. En droit », ch. 2). En substance, les recourants y reprochent au Président de ne pas avoir tenu compte des conséquences du refus de reprise de la procédure civile, de l'utilité que celle-ci conserverait selon eux pour régulariser la situation litigieuse, de l'origine de l'empiètement, de leur bonne foi, des autorisations dont ils disposaient, de l'absence de réaction de l'intimée pendant plusieurs années, ainsi que des démarches transactionnelles entreprises avant l'ouverture de la procédure civile.

Ce grief ne porte toutefois que partiellement sur la constatation des faits. En tant que les recourants soutiennent que la procédure civile conserverait un objet, qu'elle serait nécessaire à la régularisation de leur situation ou que son issue pourrait influencer la procédure administrative, ils ne critiquent pas l'établissement des faits, mais l'appréciation juridique du Président sous l'angle de l'art. 126 CPC. Ces arguments seront dès lors examinés ci-après, avec le grief tiré de la violation de cette disposition.

Pour le surplus, les éléments invoqués relatifs à l'origine de l'empiètement, à la bonne foi alléguée des recourants, aux autorisations délivrées, à l'attitude de l'intimée et aux démarches transactionnelles entreprises, ne sont pas déterminants pour l'issue du présent recours. Le litige ne porte pas sur le bien-fondé de la prétention fondée sur l'art. 674 al. 3 CC, ni sur la responsabilité

des recourants dans la création de l'empiètement, mais uniquement sur le point de savoir si le Président pouvait maintenir la suspension de la procédure civile. Or, les faits invoqués ne sont pas propres à remettre en cause les éléments pertinents à cet égard, soit en particulier le fait que les deux procédures portent sur le même mur litigieux et que la procédure administrative n'est pas définitivement achevée.

Le grief tiré d'une constatation incomplète ou inexacte des faits doit dès lors être rejeté, dans la mesure où il ne se confond pas avec le grief relatif à la violation de l'art. 126 CPC.

2.5.

2.5.1. Les recourants reprochent au Président d'avoir violé l'art. 126 al. 1 CPC, ainsi que les art. 9 et 29 al. 1 Cst., en refusant de reprendre la procédure civile. Ils soutiennent que les conditions justifiant la suspension ne sont plus réalisées. Ils font valoir que la procédure civile et la procédure administrative ont des objets distincts et ne présentent pas un lien de dépendance juridique suffisant pour justifier le maintien de la suspension. Selon eux, l'issue de la procédure civile serait néanmoins susceptible d'avoir une incidence pratique sur la procédure administrative, dès lors que la constitution éventuelle d'une servitude d'empiètement ou le transfert de propriété pourrait contribuer à la régularisation de la situation litigieuse. Ils relèvent en outre que l'ordonnance de suspension du 23 mai 2024 n'étant pas revêtue de l'autorité de la chose jugée matérielle, le Président ne pouvait se borner à constater que la procédure administrative n'était pas définitivement achevée, mais devait procéder à un nouvel examen concret des intérêts en présence. Le maintien de la suspension les priverait ainsi de l'examen de leur prétention fondée sur l'art. 674 al. 3 CC et les exposerait au risque de devoir exécuter la remise en état avant qu'un juge civil ne se prononce.

2.5.2. Les recourants relèvent à juste titre que l'ordonnance de suspension du 23 mai 2024 n'est pas revêtue de l'autorité de la chose jugée matérielle (arrêt TF 5A_276/2010 du 10 août 2010 consid. 2.2). Le Président ne pouvait donc pas se considérer comme lié par cette ordonnance au point d'être dispensé de réexaminer l'opportunité du maintien de la suspension en fonction de l'ensemble des intérêts en présence. Dans le cadre de cet examen, il y a lieu de tenir compte de ce qui suit.

En faveur de la reprise de la procédure civile, il convient d'admettre que les recourants disposent d'un intérêt légitime à faire examiner la prétention qu'ils déduisent de l'art. 674 al. 3 CC, propre à permettre une régularisation de leur situation sous l'angle du droit privé. Dans l'absolu, ils disposent par ailleurs d'un droit à obtenir cet examen dans un délai raisonnable, le principe de célérité imposant de ne maintenir une suspension qu'avec retenue.

On ne saurait toutefois faire abstraction du fait que l'ouvrage litigieux fait parallèlement l'objet de deux procédures, l'une civile et l'autre administrative, dont les objets juridiques sont certes distincts – la procédure civile tendant à la constitution éventuelle d'une servitude d'empiètement, respectivement au transfert de propriété, alors que la procédure administrative porte sur la conformité de l'ouvrage au droit public et sur le rétablissement de l'état conforme au droit – mais qui n'en demeurent pas moins susceptibles d'exercer une influence l'une sur l'autre. A cet égard, il est vrai, comme le relèvent les recourants, que le résultat de la procédure civile est susceptible d'exercer une influence sur celui de la procédure administrative, dans la mesure où l'obtention d'une servitude d'empiètement pourrait constituer un argument en faveur d'une régularisation de leur situation sous l'angle administratif également. A l'inverse, le résultat de la procédure administrative est également susceptible d'exercer une influence sur celui de la procédure civile, laquelle perdrait en particulier son objet si la décision rendue le 25 mars 2025 par le Lieutenant de Préfet devait devenir définitive. Dans la pesée des intérêts en présence, cette interaction s'avère ainsi neutre. Cela vaut d'autant

plus si l'on se rallie à la thèse des recourants selon laquelle « aucune procédure en Suisse ne prend véritablement le pas sur l'autre ».

L'élément déterminant réside dans l'état d'avancement respectif des deux procédures, mis en lien avec le risque concret que la procédure administrative prive la procédure civile de son objet avant qu'une décision civile définitive puisse être obtenue.

En effet, lorsque le Président a statué, le Lieutenant de Préfet de la Broye avait déjà ordonné la remise en état des lieux par décision du 25 mars 2025 ; cette décision faisait alors l'objet d'un recours devant l'autorité administrative compétente. La procédure civile, en revanche, n'avait pas dépassé le stade de la conciliation, aucune autorisation de procéder n'ayant encore été délivrée. Sans conférer à l'ordonnance de suspension du 23 mai 2024 une portée contraignante qu'elle n'a pas, on ne saurait faire abstraction, dans le présent examen, de la situation procédurale qui en résulte. Il apparaissait donc raisonnablement prévisible que la procédure administrative, même en tenant compte des voies de recours encore ouvertes, aboutisse définitivement avant qu'une procédure civile au fond, encore à introduire puis entièrement à instruire, ne conduise à une décision définitive. Or dans cette hypothèse, les opérations procédurales accomplies entre-temps dans le cadre civil risqueraient de se révéler inutiles.

Dans ces conditions, l'intérêt à l'économie de procédure justifiait le maintien de la suspension, malgré l'intérêt des recourants à faire examiner leur prétention civile et le principe de célérité.

Certes, selon l'issue définitive de la procédure administrative, le Président pourrait ne jamais être amené à examiner matériellement la prétention civile des recourants. Ce risque ne découle toutefois pas du maintien de la suspension, mais de la procédure administrative parallèle portant sur le même ouvrage, laquelle a déjà abouti à une décision de remise en état et pourrait, si cette décision devait être confirmée, priver le litige civil de son objet. Le refus de reprise ne crée donc pas ce risque ; il vise uniquement à éviter que des opérations procédurales soient entreprises dans le cadre civil alors qu'elles pourraient se révéler inutiles. Or l'art. 126 CPC permet, dans des circonstances telles que celles du cas d'espèce, de différer l'examen d'une cause à cette fin.

Partant, la décision attaquée ne viole pas l'art. 126 al. 1 CPC. Pour les mêmes motifs, on ne discerne ni application arbitraire de cette disposition, ni violation de l'art. 29 al. 1 Cst.

2.6. Le recours doit par conséquent être rejeté et la décision attaquée confirmée.

3.

Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A. _____ et B. _____ solidairement (art. 106 al. 1 CPC).

Ils comprennent les frais judiciaires, par CHF 500.-, lesquels seront prélevés sur l'avance du même montant prestée par les recourants. Ils comprennent également les dépens de de C. _____, fixés, selon les critères des art. 63 al. 2 et 64 al. 1 let. e du Règlement du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ ; RSF 130.11), à CHF 1'500.- plus TVA (CHF 121.50).

la Cour arrête :

I. Le recours est rejeté.

Partant, la décision du 24 juillet 2025 du Président du Tribunal civil de la Broye est confirmée.

II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A. _____ et B. _____ solidairement.

Les frais judiciaires sont fixés à CHF 500.-. Ils sont prélevés sur l'avance du même montant prestée par les recourants.

Les dépens de C. _____ sont fixés à CHF 1'500.-, TVA par CHF 121.50 en sus.

III. Notification.

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; 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). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les trente jours qui suivent sa notification. Si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Fribourg, le 11 juin 2026/eda

Le Président

La Greffière