



**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 139

102 2026 195

Arrêt du 20 août 2026

II^e Cour d'appel civil

Composition

Vice-Président:	Michel Favre
Juges :	Catherine Christinaz, Markus Ducret
Greffière-rapporteure :	Sandra Ayan-Mantelli

Parties

A. _____, demanderesse et appelante,

contre

B. _____ et C. _____, défendeurs et intimés, représentés par
Me Mélina Gadi, avocate,

Objet

Bail à loyer - Irrecevabilité

Appel du 9 mai 2026 contre la décision du Tribunal des baux de
l'arrondissement de la Broye du 31 mars 2026

considérant en fait

A. Le 5 mars 2020, B. _____ et C. _____, en qualité de bailleurs, et le 14 mars 2020, A. _____, en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un logement de 5.5 pièces dans une ferme rénovée sise à D. _____, pour un loyer mensuel net, payable d'avance, de CHF 2'425.-, acompte sur frais accessoires par CHF 150.- en sus. Le bail, qui a débuté le 1^{er} mai 2020 et qui se terminait le 30 avril 2022, se renouvelle tacitement pour une année sauf résiliation donnée par l'une des parties et reçue par l'autre au moins 3 mois à l'avance pour la prochaine échéance. A. _____ occupe l'appartement susmentionné avec son compagnon, E. _____.

Par courrier recommandé du 27 janvier 2023 adressé à A. _____, B. _____ et C. _____ ont, au moyen de la formule officielle, résilié le contrat de bail à loyer précité pour la prochaine échéance contractuelle, soit pour le 30 avril 2023.

B. Le 1^{er} mars 2023, A. _____ a contesté la résiliation du contrat de bail auprès de la Commission de conciliation en matière de bail à loyer pour le district de la Broye (ci-après : la Commission de conciliation). Après l'échec de la tentative de conciliation, A. _____ a suivi en cause, le 26 mai 2023, en déposant, auprès du Tribunal des baux de la Broye (ci-après : le Tribunal), une action en annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail d'une durée de quatre ans.

Le 7 juillet 2023, B. _____ et C. _____ ont déposé leur réponse, concluant à son rejet et, reconventionnellement, à ce qu'ordre soit donné à A. _____, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, de libérer de tout bien et de toute personne le logement, à ce qu'ils soient autorisés, aux frais de la demanderesse, à avoir recours à la force publique ainsi qu'à débarrasser les biens laissés sur place si, dans un délai de 5 jours dès l'entrée en force de la décision à intervenir, cette dernière n'a pas encore quitté, vidé et restitué le logement, et à ce que le loyer mensuel net relatif au logement en question soit majoré de CHF 125.- à compter du 1^{er} juillet 2023 et jusqu'à ce que la locataire ait restitué l'objet loué. Le 10 février 2025, ils ont modifié une de leurs conclusions reconventionnelles.

Le 13 décembre 2023, A. _____ a déposé sa réponse, concluant à ce que lesdites conclusions reconventionnelles soient rejetées.

C. En parallèle, A. _____ a déposé, le 30 juin 2023, une requête de conciliation dans le cadre d'une action en suppression des défauts, en réduction du loyer et en restitution des acomptes de charges. Après l'échec de la tentative de conciliation, A. _____ a suivi en cause, le 30 octobre 2023, en introduisant une action en suppression des défauts, en réduction du loyer et en restitution des acomptes de charges devant le Tribunal des baux, concluant à ce que la validité de la consignation du loyer qu'elle a effectuée à partir du 31 mai 2023 soit constatée, à ce que B. _____ et C. _____ soient solidairement condamnés, dans un délai de 14 jours dès l'entrée en force de la décision, à intervenir et sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, à procéder à la suppression de divers défauts et nuisances, à ce qu'une réduction mensuelle du loyer net de CHF 500.- lui soit accordée à compter du 1^{er} juillet 2023 et jusqu'à l'élimination totale des défauts, à ce que les bailleurs soient solidairement astreints à lui verser un montant de CHF 11'500.-, plus intérêts à 5% l'an dès le 15 juillet 2022, au titre de réduction de loyer pour la période du 1^{er} août 2021 au 30 juin 2023, à ce que ces derniers soient solidairement astreints à lui verser une somme de CHF 5'700.-, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2021, au titre de remboursement des

charges payées pour la période du 1^{er} mai 2020 au 30 juin 2023 et à ce que les loyers consignés soient attribués en conséquence.

Le 12 mars 2024, B. _____ et C. _____ ont conclu au rejet de cette action.

D. Par décision du 21 mars 2024, la Présidente a ordonné la jonction des causes relatives à la procédure d'annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail, et à la procédure en suppression des défauts, en réduction du loyer et en restitution des acomptes de charges.

E. Par décision du 31 mars 2026, le Tribunal a rejeté l'action en suppression des défauts, en réduction du loyer et en restitution des acomptes de charges, libérant intégralement les loyers consignés par A. _____ en faveur de B. _____ et C. _____. Il a également rejeté l'action en annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail, et a constaté que la résiliation du contrat de bail à loyer était valable. Ainsi, le Tribunal a donné ordre à A. _____, dans un délai de 5 jours à compter de l'entrée en force de la décision, de libérer de tout bien et de toute personne le logement qu'elle occupe et de leur en remettre les clés, ceci sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, les bailleurs étant autorisés à avoir recours à la force publique si la locataire ne s'exécutait pas dans le délai imparti. De plus, le Tribunal a partiellement admis les prétentions reconventionnelles de B. _____ et C. _____ et il a fixé le loyer mensuel net de A. _____ à CHF 2'391.50 du 1^{er} août 2023 jusqu'au 28 février 2025, puis à CHF 2'402.25 dès le 1^{er} mars 2025, montants auxquels s'ajoute la somme de CHF 150.- par mois au titre d'acompte sur frais accessoires. Aucun frais judiciaire n'a été perçu et les dépens des bailleurs ont été mis à la charge de A. _____.

F. Par acte du 9 mai 2026, A. _____ a interjeté un appel contre cette décision, concluant, en substance, principalement, à sa réformation en ce sens que l'existence de défauts de la chose louée soit constatée, qu'il soit admis que la résiliation du bail est abusive et constitue un congé de représailles, que la durée du bail soit prolongée de 4 ans, et qu'une réduction du loyer net de CHF 500.- par mois pour toute la période d'existence des défauts, lesquels sont toujours existants, soit prononcée. Elle conclut, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En tout état de cause, elle conclut à ce que frais de procédure des deux instances soient mis à la charge des bailleurs. Elle a en outre requis l'assistance judiciaire et l'exécution anticipée de ses conclusions au fond à titre provisionnel, requêtes qui ont été rejetées par arrêt présidentiel du 3 juin 2026.

G. Par mémoire du 9 juillet 2026, B. _____ et C. _____ ont déposé leur réponse à l'appel. Ils ont conclu, à titre de mesures d'exécution anticipée, à ce que l'expulsion de A. _____ et l'exécution de celle-ci soient ordonnées dans un délai de 5 jours à compter de l'entrée en force de la décision sur la requête d'exécution anticipée. Ils ont également conclu, à titre de mesure d'exécution anticipée, principalement, à ce que dans un délai de 5 jours dès l'entrée en force de la décision sur la requête d'exécution anticipée, les loyers consignés par A. _____ soient intégralement libérés en leur faveur, et à ce que dès le mois suivant l'entrée en force de la décision sur la requête d'exécution anticipée, A. _____ s'acquitte des loyers de l'appartement qu'elle occupe directement en main des bailleurs, ceci pour autant qu'elle n'ait pas quitté le logement dans l'intervalle. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que, dans un délai de 5 jours dès l'entrée en force de la décision sur la requête d'exécution anticipée, les loyers consignés par A. _____ soient libérés en leur faveur pour un montant de CHF 71'725.-, le solde demeurant consigné jusqu'à droit connu sur l'appel, et à ce que dès le mois suivant l'entrée en force de la décision sur la requête d'exécution anticipée, A. _____ s'acquitte des loyers de l'appartement qu'elle occupe directement

en main de C. _____ et B. _____, ceci pour autant qu'elle n'ait pas quitté le logement dans l'intervalle.

Sur le fond, les intimées ont conclu à ce que, principalement, l'appel soit déclaré intégralement irrecevable et, subsidiairement, en substance, à son rejet. En tout état de cause, ils ont conclu à ce que les éventuels frais judiciaires soient mis à la charge de l'appelante et à l'octroi d'une indemnité de partie d'un montant de CHF 9'211.25 à la charge de l'appelante.

H. Le 29 juillet 2026, A. _____ a déposé une détermination de 81 pages accompagnée de 17 pièces, concluant en outre au rejet de la requête d'exécution anticipée.

en droit

1.

1.1. La décision attaquée constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse fixée par les premiers juges s'élève CHF 224'500.- (cf. décision attaquée, p. 7 ch. 2c), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Compte tenu de cette valeur litigieuse, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte (art. 74 al. 1 let. a et 72 ss LTF).

1.2. La décision attaquée ayant été notifiée à l'appelante le 1^{er} avril 2026, l'appel du 9 mai 2026 a été interjeté en temps utile, compte tenu des fêtes (art. 145 al. 1 let. a CPC).

2.

2.1. Selon l'art. 310 CPC, l'appel peut être formé pour : violation du droit (let. a); constatation inexacte des faits (let. b). L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC), ce qui signifie qu'un simple renvoi au dossier ne suffit pas, et inversement, l'appelant doit s'abstenir de développements prolixes. Par motivation, il faut comprendre que l'appelant doit définir les modifications qui devraient être apportées au jugement attaqué et décrire les raisons qui justifieraient de telles modifications. En d'autres termes, cela signifie qu'il a le fardeau d'expliquer pourquoi le jugement attaqué doit être annulé et modifié. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (cf. arrêt TF 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3; arrêt TF 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1). La motivation suppose une désignation précise des passages de la décision attaquée et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Le défaut de motivation n'est pas d'ordre purement formel et affecte l'appel de façon irréparable.

2.2. En l'espèce, le Tribunal a retenu que A. _____ n'avait pas établi l'existence de défauts matériels qui affecteraient son logement et a rejeté son action tendant à la suppression de défauts et à une réduction du loyer. Il a soigneusement et minutieusement examiné sur des dizaines de pages tous les griefs soulevés par la demanderesse, les plus insolites soient-ils, relatifs à chaque défaut invoqué (cf. décision attaquée, p. 15 à 72). Il a également écarté la conclusion de A. _____

tendant à ce que C. _____ et B. _____ soient solidairement astreints à lui payer la somme de CHF 5'700.-, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2021, au titre de remboursement des acomptes de charges payés pour la période du 1^{er} mai 2020 au 30 juin 2023, estimant, après un examen détaillé des arguments soulevés (cf. décision attaquée, p. 72 à 85), qu'elle n'avait aucun fondement ni justification légale. Il ressort également des considérants de la décision que A. _____ (cf. décision attaquée, p. 86 à 101), à qui incombait le fardeau de la preuve, n'a pas établi que la résiliation du contrat bail qui lui été notifiée le 27 janvier 2023 était abusive. Au contraire, le Tribunal a retenu que le motif de cette résiliation était compréhensible et avéré et qu'il ne pouvait être considéré comme étant contraire à la bonne foi. Partant, il a jugé que la résiliation du contrat de bail à loyer, prenant effet le 30 avril 2023, était valable, et a motivé cette question de manière systématique et étoffée sur la base des griefs soulevés que le Tribunal a soigneusement analysés. Le Tribunal a ensuite examiné la question de la prolongation du bail, constatant que A. _____ avait d'ores et déjà pu bénéficier dans les faits d'une prolongation de son bail de près de trois ans en raison de la présente procédure et, après une pondération des intérêts en présence, a refusé de la lui accorder. Il a ainsi admis les conclusions reconventionnelles formulées le 7 juillet 2023 par les bailleurs tendant à l'expulsion de la demanderesse. Cette question a également fait l'objet d'une argumentation détaillée de la part du Tribunal (cf. décision attaquée, p. 101 à 106). Enfin, il a partiellement admis les prétentions reconventionnelles des bailleurs et a fixé le loyer mensuel net de la demanderesse à CHF 2'391.50 du 1^{er} août 2023 jusqu'au 28 février 2025, puis à CHF 2'402.25 dès le 1^{er} mars 2025, montants auxquels s'ajoute la somme de CHF 150.- par mois au titre d'acompte sur frais accessoires. Le Tribunal a également examiné ce point sur plusieurs pages en le motivant de manière circonstanciée (cf. décision attaquée, p. 106 à 111). Au total, le Tribunal a développé son argumentation fouillée et détaillée sur 113 pages.

2.3. Or le mémoire d'appel de 60 pages auxquelles s'ajoutent deux annexes de motivation d'un total de 20 pages, qui a pu certes à première vue lors de l'examen sommaire, faire penser au juge délégué qu'il bénéficiait d'une certaine structure, mélange toutefois moult arguments difficilement compréhensibles, présente des faits, des allégués ou des critiques juridiques pêle-mêle, dont beaucoup sur le comportement de ses voisins, sans toutefois formuler de critique topique et précise sur la motivation du Tribunal, ni expliquer de manière précise en référence à la décision et aux pièces topiques en quoi les faits retenus seraient erronés ou que le raisonnement juridique violerait le droit. L'appelante se contente de livrer sa version des faits ou du droit, selon sa propre systématique et sa vision des choses, sans se référer aux considérants précis de la décision attaquée. Ainsi, elle ne discute et ne critique pas valablement les considérations et les motifs du Tribunal et n'expose pas valablement, en référence au jugement, en quoi le Tribunal se serait mépris. Partant, son appel, qui ne satisfait pas aux exigences de motivation (cf. art. 311 al. 1 CPC), doit être déclaré irrecevable.

3.

3.1. A titre superfétatoire, s'agissant de la conclusion principale, à savoir celle concernant l'invalidité de la résiliation, la Cour précise encore, comme le Tribunal l'a souligné avec pertinence dans les motifs de la décision attaquée (cf. décision attaquée, p. 86 ss.), que les bailleurs n'ont pas résilié le bail en raison du fait que l'appelante a formulé des revendications en lien avec ce qu'elle considérait, à tort, comme des défauts de la chose louée, mais au motif qu'eux-mêmes estimaient au contraire en toute bonne foi, et à raison, que les doléances de l'appelante (notamment reproche aux voisins de fumer des cigarettes sur leur terrasse et plaintes du fait que les enfants jouent normalement devant l'immeuble ou sur le trottoir) à cet égard étaient injustifiées ou, à tout le moins, largement exagérées, et qu'elle et son compagnon s'en étaient pris aux locataires qu'ils jugeaient responsables de ces nuisances de manière inutilement virulente et disproportionnée, ce qui ne

laissait rien présager de bon quant à leurs relations avec les autres locataires actuels et futurs si ceux-ci ne devaient pas se conformer à la conception pour le moins rigide et singulière de l'appelante et de son compagnon en termes de tranquillité, de sorte qu'ils ont légitimement nourri des craintes que cela engendre d'importants conflits entre voisins et que l'ambiance au sein de l'immeuble devienne délétère, ce qui a d'ailleurs été le cas par la suite.

En effet, à l'exception peut-être de F._____, il ressort du dossier que l'appelante et son compagnon entretiennent, respectivement entretenaient, de mauvaises relations avec presque tous les autres locataires (anciens et actuels) de l'immeuble, dès lors qu'ils considèrent (à tort) que ceux-ci sont à l'origine de multiples nuisances excessives.

Ainsi, force est de constater que l'appelante et son compagnon sont manifestement incapables de faire preuve de la moindre tolérance ou compréhension vis-à-vis du comportement et des activités ordinaires de leurs voisins (jeux d'enfants, organisation occasionnelle de soirées à l'extérieur entre locataires, dépôt provisoire de sacs poubelles devant leurs entrées, consommation de cigarette sur leurs terrasses, etc.), qui sont pourtant inhérents à la vie en proximité et auxquels ils devaient s'attendre dans un immeuble en pleine campagne comportant plusieurs autres appartements. En outre, ils refusent tout compromis et ne cherchent pas à entreprendre une quelconque démarche en vue de promouvoir et de préserver de bonnes relations de voisinage (p. ex. : refus de fermer leurs stores ainsi que leurs fenêtres et d'installer des rideaux ou un voilage).

Dans ces conditions, au vu des fortes tensions qui régnaient déjà au mois de novembre 2022 entre l'appelante et son compagnon, et leurs voisins, et compte tenu des réactions et revendications largement exagérées de l'appelante et de son compagnon à l'égard des quelques désagréments évoqués, il est parfaitement compréhensible que les bailleurs soient arrivés à la conclusion que ces derniers ne parviendraient jamais à s'adapter à la vie en communauté et qu'il existait ainsi un risque important, qui s'est d'ailleurs malheureusement concrétisé, que A._____ et E._____ finissent par entrer en conflit avec tous les locataires qui ne se conformeraient pas à leurs exigences strictes, rigides et excessives en matière de tranquillité du voisinage. L'appelante a en outre fait la démonstration de son caractère particulièrement intransigeant et revendicateur dans le cadre de la présente procédure, attitude qui s'avère peu, pour le pas dire pas, compatible avec la vie en proximité.

Ainsi, la motivation du Tribunal - selon laquelle les motifs principaux invoqués par C._____ et B._____ pour résilier le bail, à savoir que le comportement chicanier de l'appelante et de son compagnon ainsi que leur incapacité à vivre harmonieusement en proximité (en particulier avec des familles comprenant des fumeurs et de jeunes enfants) génèrent de forts conflits avec d'autres locataires de l'immeuble, nuisaient à la cohésion entre voisins et rendaient ainsi la cohabitation impossible, sont avérés et justifiés, - ne prête pas le flanc à la critique. Ils ressortent de toute évidence des éléments au dossier. Un tel motif de résiliation n'est manifestement pas contraire à la bonne foi, le souhait du bailleur de rétablir la paix dans l'immeuble étant une aspiration légitime du fait que ce dernier se doit de mettre un terme aux tensions qui règnent entre ses habitants.

On ne saurait en outre retenir, ce qui a été du reste écarté par le Tribunal, que l'information selon laquelle la demanderesse et son compagnon faisaient souvent appel à la police pour des conflits de voisinage lorsqu'ils vivaient à G._____ ait été le motif de résiliation du contrat de bail. Cela a peut-être également pu jouer un rôle dans la décision des bailleurs de résilier le bail. Cependant, il ressort de l'examen du dossier et l'administration de preuves que le congé a été notifié principalement en raison des forts conflits et du risque concret de nouveaux conflits à venir entre l'appelante et son compagnon et les autres locataires de l'immeuble.

Il en découle que A. _____, à qui incombe le fardeau de la preuve, n'a pas établi que la résiliation du contrat bail était abusive. La résiliation apparaît au contraire avérée, compréhensible et parfaitement justifiée.

Au demeurant, la Cour ne peut s'empêcher de relever que l'attitude de l'appelante apparaît au demeurant contradictoire et difficilement compréhensible. En effet, compte tenu des innombrables nuisances qu'elle prétend subir de la part de presque tous ses voisins et des propriétaires, ce qui lui rend la vie insupportable et met en danger sa santé, il est surprenant que l'appelante persiste à vouloir à tout prix rester dans son appartement actuel qu'elle n'occupait du reste que depuis peu de temps lors de la résiliation et dans lequel elle semble vivre un enfer.

3.2. S'agissant de la demande de prolongation de bail de la locataire, la Cour se réfère également aux considérants pertinents de la décision (cf. décision attaquée, p. 101 ss). Elle précise qu'il y a de nombreux logements à louer dans le district de la Broye et A. _____ serait aisément en mesure de retrouver rapidement un logement équivalent à celui qu'elle loue actuellement pour environ CHF 2'500.- par mois et pour autant qu'elle effectue activement et régulièrement des recherches dans ce sens, ce qui peut être raisonnablement exigé d'elle. Elle n'a toutefois entrepris aucune recherche sérieuse en vue de trouver un autre logement alors qu'elle a bénéficié de près de trois ans pour le faire. Il n'existe en outre aucun motif qui empêcherait la locataire de faire des recherches de logement. Elle n'a par ailleurs aucune attache particulière à D. _____ ni d'impératifs professionnels à rester dans la région. Prolonger le bail de l'appelante reviendrait en outre à pénaliser l'ensemble des autres locataires ainsi que les bailleurs avec qui l'appelante entretient de très mauvaises relations et ainsi à durablement affecter l'ambiance de l'immeuble. L'appelante a du reste déjà bénéficié d'une prolongation de fait de son bail de trois ans en raison de la présente procédure.

Compte tenu de ces nombreux éléments, c'est à juste titre que le Tribunal des baux a refusé d'accorder une prolongation de bail à la locataire.

Ainsi, même recevable, l'appel, manifestement mal fondé sur ce point, aurait été rejeté également.

3.3. Quant aux autres points attaqués du jugement, si la Cour avait dû les examiner, elle n'aurait que pu faire sienne et confirmer la motivation minutieuse et fondée du Tribunal des baux.

4.

4.1. Les bailleurs ont formulé une requête d'exécution anticipée (cf. en fait let. G.) tendant à ce que les mesures prises par le Tribunal des baux dans sa décision du 31 mars 2026 soient ordonnées dans un délai de 5 jours dès l'entrée en force de la décision sur la requête d'exécution anticipée, et non dans un délai de 5 jours à compter de l'entrée en force de la décision au fond, tel que prononcé par le Tribunal des baux.

4.2. On ne saurait toutefois prononcer un délai d'exécution plus court que celui qui a été requis par les bailleurs (dans un délai de 5 jours dès l'entrée en force de la décision à intervenir) dans leur demande reconventionnelle du 7 juillet 2023 et qui a été admis par le Tribunal des baux. De plus, admettre une telle mesure d'exécution anticipée reviendrait à vider le litige au fond de son intérêt puisque le jugement serait déjà exécuté. Ainsi, la requête d'exécution anticipée est rejetée.

5.

Compte tenu du rejet de l'appel et du rejet de la requête d'exécution anticipée, il se justifie de mettre 9/10 des frais de procédure à la charge de l'appelante, le 1/10 restant étant mis à la charge des intimés (art. 106 al. 2 CPC).

Ils comprennent, d'une part, les frais judiciaires dus à l'Etat et, d'autre part, les dépens, qui doivent être fixés en l'occurrence de manière détaillée (art. 65 RJ).

5.1. La procédure étant gratuite (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 al. 1 de la loi sur la justice [LJ]), il ne sera pas perçu de frais judiciaires.

5.2. S'agissant des dépens, la liste de frais produite par les intimés fait état d'un montant total de CHF 9'211.25, TVA comprise. La Cour y fait globalement droit, les opérations facturées ne prêtant pas le flanc à la critique dès lors qu'elles sont justifiées compte tenu du travail accompli et des intérêts en jeu. Elle réduit toutefois le montant de l'indemnité de 1/10 pour tenir compte du rejet de la requête d'exécution anticipée des intimés. Partant, l'indemnité allouée à titre de dépens à B._____ et C._____ est fixée à CHF 8'290.15, TVA comprise. Cette indemnité est mise à la charge de A._____.

la Cour arrête :

I. L'appel est irrecevable.

II. La requête d'exécution anticipée déposée par les propriétaires est rejetée.

III. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de A._____ à raison de 9/10 et à la charge de B._____ et C._____ à raison de 1/10.

Il n'est pas perçu de frais judiciaires.

Les dépens de B._____ et C._____ pour la procédure d'appel sont arrêtés à CHF 8'290.15, TVA comprise, et sont mis à la charge de A._____.

IV. 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 20 août 2026/say

Le Vice-Président

La Greffière-rapporteure