



**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
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

102 2020 212
102 2020 213
102 2020 214

Arrêt du 9 décembre 2020

II^e Cour d'appel civil

Composition

Présidente : Dina Beti
Juges : Catherine Overney, Markus Ducret
Greffier-rapporteur : Luis da Silva

Parties

A._____ et B._____ SÀRL, intimés et appelants,
représentés par Me Sébastien Bossel, avocat

contre

C._____ et D._____ , requérants et intimés, représentés par
Me Nicolas Kolly, avocat

Objet

Appel sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC) – bail à
ferme agricole

Appel du 26 novembre 2020 contre le jugement du Président du
Tribunal civil de l'arrondissement de la Veveyse du 13 novembre
2020

Requête d'effet suspensif

Requête d'assistance judiciaire du 26 novembre 2020

considérant en fait

A. A. _____ était autrefois propriétaire d'un domaine agricole situé au chemin E. _____, à F. _____ et constitué de plusieurs immeubles inscrits au registre foncier. Ces derniers ont été placés sous le poids de la saisie à plusieurs reprises en 2017, 2018 et 2019. Ils ont finalement été vendus aux enchères forcées par l'Office des poursuites de la Veveyse (ci-après : l'Office des poursuites) le 10 décembre 2019 à C. _____ et D. _____, en copropriété. Selon le ch. 16 des conditions de vente en vigueur au moment des enchères, aucun bail n'était annoté au registre foncier et aucun bail n'a été conclu, ni aucun loyer payé ; l'Office des poursuites a relevé qu'il existe un contrat de bail à ferme conclu le 31 août 2017 avec G. _____, à H. _____, avec une entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2017 et une sortie au 31 août 2026 pour un fermage annuel de CHF 24'000.-, mais que ce contrat a été conclu sans l'accord de l'Office des poursuites alors que les immeubles loués faisaient l'objet de saisies (cf. P. 22 et 23 du bordereau des requérants du 20 mai 2020). Le 17 décembre 2019, l'Autorité foncière cantonale a autorisé l'acquisition de ces immeubles par C. _____ et D. _____. Dans sa décision, elle a considéré que le contrat de bail conclu entre A. _____ et G. _____ n'est pas valable et que, selon les informations fournies, il est présumé qu'il n'existe aucun titulaire de droits au sens de l'art. 83 al. 2 LDFR, soit, notamment, aucun fermier (P. 25 du bordereau des requérants du 20 mai 2020).

La société B. _____ Sàrl a été inscrite au registre du commerce le 17 décembre 2018. Elle a pour but notamment l'exploitation d'une entreprise agricole. A. _____ en est l'unique associé gérant et propriétaire.

B. Le 27 janvier 2020, C. _____ et D. _____ ont écrit à A. _____ pour lui signifier qu'ils comptaient entrer en possession de leur bien de manière définitive avec effet au 1^{er} mars 2020, étant précisé que A. _____ continuait à exploiter son entreprise agricole en dépit de la vente intervenue le 10 décembre 2019. Dans sa réponse du 18 mars 2020, le mandataire de A. _____ a indiqué qu'en vertu d'un contrat de bail du 1^{er} janvier 2019, ce dernier, respectivement la société B. _____ Sàrl, sont fermiers du domaine agricole ; il a produit un contrat de bail à ferme pour immeuble agricole passé entre A. _____, d'une part, et, d'autre part, en qualité de fermier, la société B. _____ Sàrl, conclu pour une durée de 15 ans, du 1^{er} janvier 2019 au 1^{er} janvier 2034, le fermage annuel étant fixé à CHF 30'000.- (P. 27 du bordereau des requérants du 20 mai 2020). Or, selon les indications données le 15 mai 2020 par le Préposé de l'Office des poursuites, ce dernier n'a jamais été sollicité en vue d'une quelconque signature de bail à ferme sur les immeubles placés sous le poids de la saisie et qu'il n'a ainsi jamais ratifié de contrat, ainsi que cela figure expressément au chiffre 16 des conditions de vente entrées en force au moment des enchères publiques (P. 22 du bordereau des requérants du 20 mai 2020).

Le 18 mai 2020, les requérants ont mis les intimés en demeure de confirmer qu'ils entendaient laisser l'exploitation de la totalité des immeubles à C. _____ et D. _____ pour l'année 2020. Le 15 mai 2020, A. _____ a répondu qu'il allait poursuivre l'exploitation du domaine, considérant qu'il pouvait conclure un contrat avec une société lorsqu'il était propriétaire de l'exploitation agricole et qu'il n'avait pas besoin d'obtenir la permission du Préposé de l'Office des poursuites pour disposer du domaine, la saisie n'ayant pas encore eu lieu.

C. Par mémoire du 20 mai 2020, complété le 9 juin 2020, le 12 juin 2020 et le 28 octobre 2020, C. _____ et D. _____ ont déposé une requête de mesures provisionnelles préalable à une action constatatoire négative et à une requête d'expulsion avec mesures d'exécution à l'encontre

de A._____ et de la société B._____ Sàrl, ainsi que des requêtes de mesures superprovisionnelles

Par décision du 26 mai 2020, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Veveyse (ci-après : le Président) a partiellement admis la requête de mesures superprovisionnelles du 20 mai 2020 et a fait interdiction à A._____ / B._____ Sàrl ou a tout autre auxiliaire d'exploiter les parcelles articles no iii, jjj, kkk, ll, mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss, ttt, uuu, vvv, www et xxx du registre foncier de la commune de F._____.

Par nouvelle décision du 15 juin 2020, le Président a admis la requête de mesures superprovisionnelles et a fait interdiction à A._____ / B._____ Sàrl de disposer ou de vendre les récoltes et en particulier du foin récolté sur les parcelles articles no iii, jjj, kkk, ll, mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss, ttt, uuu, vvv, www et xxx du registre foncier de la commune de F._____, constituant le domaine agricole chemin E._____, à F._____.

Par décision de mesures provisionnelles du 13 novembre 2020, le Président a confirmé les mesures prononcées de manière superprovisionnelle par décisions des 26 mai et 15 juin 2020 et les a prononcées à nouveau de manière provisionnelles, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, autorisant C._____ et D._____ à faire appel à la force publique pour faire respecter cette décision. Il a également autorisé C._____ et D._____ à détenir leur bétail dans la ferme sise sur l'article uuu du registre foncier de F._____ avec effet immédiat et jusqu'à droit connu sur l'action constatatoire négative (art. 88 CPC) et la requête d'expulsion avec mesures d'exécution (art. 236 al. 3 CPC). Il a autorisé C._____ et D._____ à déplacer tout bien mobilier et tout véhicule encombrant le bâtiment yyy (écurie sise sur l'article uuu du registre foncier de F._____, précisant que les biens mobiliers et véhicules seront stockés à l'extérieur du bâtiment où A._____ / B._____ Sàrl pourront en disposer librement.

Cette décision a été notifiée aux parties le 16 novembre 2020.

D. Le 26 novembre 2020, A._____ et la société B._____ Sàrl ont interjeté appel contre cette décision de mesures provisionnelles dont ils demandent l'annulation, avec suite de frais et dépens. Ils demandent également la restitution de l'effet suspensif ainsi que l'assistance judiciaire.

Vu le sort de l'appel, manifestement mal fondé, les intimés n'ont pas été invités à répondre.

en droit

1.

1.1. L'appel est recevable notamment contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, pour autant que, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit supérieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC). Le délai d'appel en procédure sommaire – qui régit notamment les mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC) – est de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, l'appel a été interjeté en temps utile. Il est dûment motivé et doté de conclusions. En outre, vu l'objet du litige, qui porte sur un contrat de bail à ferme agricole dont le fermage est de

CHF 30'000.- par an pendant 15 ans, la valeur litigieuse est supérieure à CHF 10'000.-. Il s'ensuit la recevabilité de l'appel.

1.2. La procédure sommaire (art. 252 ss CPC) s'applique aux causes de mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC), de même que la maxime des débats (art. 255 CPC *a contrario*).

1.3. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art 310 CPC).

1.4. Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, vu l'objet de l'appel, l'audition des parties en première instance et le fait que tous les éléments nécessaires au traitement du cas figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une séance.

1.5. En vertu de l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être motivé, ce qui suppose de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée, sous peine d'irrecevabilité. Lorsque la décision attaquée se fonde sur plusieurs motivations indépendantes alternatives ou subsidiaires, toutes suffisantes, il incombe au recourant, sous peine d'irrecevabilité, de démontrer que chacune est contraire au droit (cf. arrêt TF 2C_469/2012 du 22 mai 2012 consid. 4 et les références citées).

1.6. Vu la valeur litigieuse en appel, la valeur litigieuse pour un recours au Tribunal fédéral semble largement supérieure à CHF 30'000.- (cf. art. 51 al. 1 let. a et al. 4 LTF).

2.

Les appelants s'en prennent à la décision attaquée dans la mesure où le Président a constaté que le contrat de bail dont ils se prévalent a été passé alors que les immeubles agricoles étaient saisis et que, partant, il doit être frappé de nullité conformément à l'art. 96 LP selon lequel les actes de disposition accomplis par le débiteur sont nuls dans la mesure où ils lèsent les droits que le saisi a conférés au créancier. Ils estiment qu'il n'est pas établi ni même allégué que les droits conférés au créancier ont été lésés car ceux-ci ont été désintéressés par la vente et qu'ils n'ont aucun intérêt à une poursuite ou non d'un bail à ferme agricole sur le domaine. Ils ajoutent que les intimés n'étaient pas créanciers, de sorte que leurs droits qui pourraient être lésés ne sont pas touchés. Selon les appelants, l'art. 96 LP ne s'applique pas en l'espèce et l'acte de disposition consistant en la conclusion d'un contrat de bail ne devrait pas être nul. Ils estiment en outre que pour les intimés, un contrat valable existait, faute de quoi ils ne l'auraient pas résilié, et que l'Office des poursuites n'a jamais indiqué qu'il n'était pas au courant du contrat de bail mais uniquement qu'il ne l'avait pas ratifié. Ils évoquent l'art. 14 LBFA selon lequel la vente ne rompt pas le bail.

2.1. L'art. 96 al. 1 LP prévoit qu'il est interdit au débiteur, sous menace des peines prévues par la loi, de disposer des biens saisis sans la permission du préposé. L'al. 2 précise que sous réserve des effets de la possession acquise par les tiers de bonne foi, les actes de disposition accomplis par le débiteur sont nuls dans la mesure où ils lèsent les droits que la saisie a conférés aux créanciers.

2.2. Comme l'a constaté le premier juge, la conclusion d'un contrat de bail à ferme agricole constitue manifestement un acte de disposition. Il ressort des divers procès-verbaux de saisie établis en 2017, 2018 et 2019 (cf. P. 35 à 38 du bordereau des requérants du 9 juin 2020), que A. _____ a dûment été informé de l'interdiction de disposer de ses biens saisis sans la permission du préposé. Par conséquent, il ne pouvait pas conclure un contrat de bail à ferme agricole le 1^{er} janvier 2019, sans l'autorisation du Préposé de l'Office des poursuites, les immeubles étant placés sous le poids de la saisie. La Cour relève que le fermier n'est autre qu'une société créée le 13 décembre 2018 dont A. _____ était, à l'époque, l'un des associés, et qu'un

autre contrat de bail avait été conclu le 31 août 2017, également sans l'autorisation du Préposé de l'Office des poursuites, avec G. _____, en qualité de fermier, alors que les immeubles loués faisaient déjà l'objet de saisies. Contrairement à ce qu'affirment les appelants, un contrat de bail à ferme agricole conclu pour une durée de 15 ans sur des immeubles destinés à être vendus aux enchères est de nature à léser les droits des créanciers saisissants dans la mesure où le prix de vente s'en trouverait affecté, d'autant plus si le fermier est, dans les faits, l'ancien propriétaire du domaine agricole. En effet, en présence d'un contrat de bail valablement conclu, les futurs acquéreurs éventuels n'auraient eu la possession du domaine agricole que le 1^{er} janvier 2034 dans le meilleur des cas, ce qui aurait constitué un sérieux handicap à la réalisation forcée.

Par conséquent, le contrat de bail à ferme agricole conclu le 1^{er} janvier 2019 entre A. _____ et B. _____ Sàrl sans l'autorisation du Préposé de l'Office des poursuites est nul.

2.3. Nul besoin de s'interroger sur la connaissance ou non par les intimés de l'existence du contrat de bail à ferme. En effet, ils se sont référés aux conditions de vente publiées par l'Office des poursuites lesquelles précisent qu'aucun bail n'a été conclu et qu'aucun loyer n'est payé. A noter que le seul contrat de bail à ferme auquel il est fait référence est celui conclu avec G. _____, avec la précision que ce contrat a été conclu sans l'accord de l'Office des poursuites. La décision du 17 décembre 2019 de l'Autorité foncière cantonale ne fait également référence qu'à ce contrat de bail conclu entre A. _____ et G. _____. On peut légitimement s'interroger sur l'existence du contrat de bail à ferme parallèle entre A. _____ et B. _____ Sàrl au moment de la vente aux enchères.

Nul besoin non plus de polémiquer sur la connaissance ou non du contrat de bail à ferme par l'Office des poursuites : il suffit de constater que le Préposé ne l'a pas ratifié. Au demeurant, comme indiqué ci-dessus, seul le contrat conclu avec G. _____ est mentionné dans les conditions de vente, ce qui constitue un sérieux indice sur le fait que le Préposé n'en avait pas connaissance.

L'art. 14 LBFA n'est d'aucune utilité aux appelants dans la mesure où le contrat de bail est nul.

Sur ce point, le rejet de l'appel est manifeste.

3.

Les appelants estiment que la décision attaquée ne retient pas de préjudice difficilement réparable, de sorte que l'une des conditions de l'art. 261 al. 1 CPC fait défaut.

3.1. Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). La vraisemblance d'un fait ou d'un droit suppose qu'au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit soit rendu probable, sans pour autant que la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment soit exclue (cf. ATF 131 III 473 consid. 2.3).

Quant à la vraisemblance du droit prétendu, le requérant doit apporter des éléments rendant plausibles, d'une part, les faits à l'appui de sa prétention et, d'autre part, que celle-ci fonde vraisemblablement un droit; il doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès au fond a des chances de succès (cf. CR CPC – BOHNET, 2^e éd. 2019, art. 261 n. 7).

La notion de préjudice difficilement réparable recoupe tout dommage, qu'il soit patrimonial ou immatériel, qui serait difficile à réparer si les mesures provisionnelles requises n'étaient pas ordonnées immédiatement; elle est en principe réalisée même si le dommage peut être réparé en argent et peut résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Il y a en particulier dommage lorsqu'il y a atteinte à l'exercice d'un droit absolu comme un droit de propriété (cf. HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^e éd. 2010, n. 1762 s.). Ce risque suppose l'urgence et implique ainsi de rendre vraisemblable qu'un danger imminent menace les droits du requérant (cf. CR CPC – BOHNET, art. 261 n. 10 et 12).

Si les conditions de l'art. 261 al. 1 CPC sont remplies, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment une interdiction (art. 262 let. a CPC), l'ordre de cesser un état de fait illicite (art. 262 let. b CPC) ou la fourniture d'une prestation en nature (art. 262 let. d CPC). La mesure prononcée doit être proportionnée au risque d'atteinte et son choix doit tenir compte des intérêts de l'adversaire: la pesée d'intérêts qui s'impose alors doit prendre en compte le droit présumé du requérant à la mesure requise, d'une part, et les conséquences que celle-ci entraînerait pour le requis, d'autre part (cf. CR CPC – BOHNET, art. 261 n. 17).

3.2. Selon l'art. 937 al. 1 CC, s'il s'agit d'immeubles immatriculés au registre foncier, la présomption du droit et les actions possessoires n'appartiennent qu'à la personne inscrite. La personne inscrite au registre foncier est ainsi légitimée à ouvrir une action en constatation de droit. En l'espèce, il n'est pas contesté que les intimés sont les propriétaires du domaine agricole sur lequel un droit découlant d'un contrat de bail est invoqué par les appelants. La nullité de ce contrat de bail a été invoquée et constatée de sorte que les intimés sont légitimés à pouvoir disposer librement du domaine agricole dont ils sont propriétaires.

Dans leur requête de mesures provisionnelles du 20 mai 2020, les requérants ont allégué, preuves à l'appui (P. 18, 19 et 20 du bordereau des requérants du 20 mai 2020), que A. _____ a connu de très nombreux problèmes avec les autorités dus au non respect de diverses normes légales et ils ont ainsi démontré que leur responsabilité en leur qualité de nouveaux propriétaires du domaine agricole risquait d'être engagée en raison d'une mauvaise gestion du domaine agricole, sans compter les graves difficultés financières rencontrées par A. _____ lequel, criblé de dettes, a vu ses terres être vendues aux enchères (cf. ch. 2 de la requête du 20 mai 2020). Par conséquent, les intimés ont rendu vraisemblable que l'atteinte à leur droit de propriété risquait de leur causer un préjudice difficilement réparable, ce qui justifie le prononcé de mesures provisionnelles.

4. Le premier juge a fait interdiction à A. _____ / B. _____ Sàrl de disposer ou de vendre les récoltes et en particulier du foin récolté sur les parcelles articles no iii, jii, kkk, III, mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss, ttt, uuu, vvv, www et xxx du registre foncier de la commune de F. _____, constituant le domaine agricole chemin E. _____, à F. _____. Il s'est basé sur l'interdiction d'exploitation qu'il a faite aux intimés par décision de mesures superprovisionnelles du 26 mai 2020 et sur le fait qu'ils ne détiennent plus de bétail, ce que A. _____ a confirmé en audience du 17 septembre 2020 en déclarant que son bétail a été séquestré, qu'il n'a plus de droit de détenir du bétail mais que la situation n'est pas claire car le bétail séquestré appartenait à B. _____ Sàrl qui n'a fait l'objet d'aucune interdiction (cf. décision attaquée p. 6 ch. 2).

Les appelants ne contestent pas avoir partiellement fané une partie des différentes parcelles du domaine durant l'année 2020 mais ils soutiennent avoir également récolté du foin sur d'autres parcelles qui n'appartiennent pas aux intimés et avoir stocké ce fourrage, de même que du fourrage leur appartenant, récolté en 2019, dans les granges du domaine ; par conséquent, selon

eux, des balles de foin et de regain appartenant à chaque partie se trouvent dans les bâtiments et ils ne sont pas en mesure d'indiquer le nombre qui leur appartient. Ils allèguent que si les intimés se servent des balles, il ne sera plus possible d'effectuer un comptage et de savoir le nombre qui leur appartenait, ce qui pourrait provoquer un préjudice irréparable aux appelants qui estiment qu'ils ont le droit de disposer du foin qu'ils ont récolté (cf. appel du 26 novembre 2020 p. 5 et 6 ch. 2).

Les appelants oublient que l'interdiction porte uniquement sur les récoltes et en particulier le foin récolté sur les parcelles qui constituent le domaine agricole chemin E. _____, à F. _____, et non pas sur d'autres parcelles, et qu'ils n'ont pas le droit d'en disposer ou de vendre, de sorte que leurs arguments visant le foin récolté en 2019 ou sur d'autres parcelles ratent leur cible. Il y a lieu de relever que les appelants ne critiquent pas la motivation du premier juge, en particulier le fait qu'ils étaient sous le coup d'une interdiction d'exploitation et que, par conséquent, ils n'ont aucun droit sur le foin récolté. Ils n'allèguent pas non plus qu'ils détiennent du bétail ; au contraire, ils concèdent qu'ils ne détiennent actuellement pas de bétail (cf. appel du 26 novembre 2020 p. 7 al. 2).

Par conséquent, faute de motivation, l'appel sur ce point est irrecevable.

5.

Le Président a autorisé C. _____ et D. _____ à détenir leur bétail dans la ferme sise sur l'art. uuu du registre foncier de F. _____ avec effet immédiat et jusqu'à droit connu sur l'action constatatoire négative (art. 88 CPC) et la requête d'expulsion avec mesures d'exécution (art. 236 al. 2 CPC). Il les a également autorisés à déplacer tout bien mobilier et tout véhicule encombrant le bâtiment yyy (écurie sises sur l'art. uuu du registre foncier de F. _____) et à les stocker à l'extérieur du bâtiment où A. _____ / B. _____ Sàrl pourront en disposer librement. Le Président s'est basé sur la confirmation de l'interdiction d'exploitation du domaine agricole prononcée à l'encontre de A. _____ et B. _____ Sàrl, et sur l'interdiction faite à A. _____ de détenir du bétail et du fait que sa société n'en détient actuellement apparemment pas.

Les appelants ne critiquent pas la motivation du premier juge, en particulier le fait qu'ils sont sous le coup d'une interdiction d'exploitation et qu'ils ne détiennent actuellement pas de bétail, étant sous le coup d'une interdiction d'en détenir, ce qu'ils ont d'ailleurs confirmé dans leur mémoire du 26 novembre 2020 (p. 7 al. 2), ce qui conduit à l'irrecevabilité de l'appel sur ce point.

En effet, ils se contentent de prétendre que les intimés n'ont pas prouvé qu'ils n'ont aucune solution pour détenir leur jeune bétail. Ce faisant, ils oublient que le Président leur a fait interdiction d'exploiter le domaine agricole et que, par conséquent, ils ont l'interdiction d'y détenir du bétail. Au demeurant, les intimés ont rendu vraisemblable qu'ils manquent de place pour détenir cet hiver leur jeune bétail qui se monte à environ 50 bêtes et que le coût de le placer en pension est évalué à plus de CHF 50'000.-, sachant que cette solution les empêche de s'occuper eux-mêmes du bétail (cf. décision attaquée p. 7 ch. 3 al. 3).

En outre, on ne voit pas en quoi les intimés auraient causé eux-mêmes l'éventuelle atteinte qu'ils pourraient subir en prenant le risque d'augmenter leur jeune bétail : en effet, en achetant l'exploitation agricole, vendue aux enchères libre de tout bail ainsi que l'ont précisé les conditions de vente, les intimés souhaitaient pouvoir disposer de leur droit de propriété à la conclusion de la vente. Quant au contrat d'engagement en faveur de Z. _____, en charge du bétail, on constate qu'il est daté du 1^{er} mai 2020, renouvelable tacitement pour une période de trois mois ; or l'ensemble du bétail que détenait A. _____ a été séquestré le 25 mai 2020 et on ne voit pas la

raison de son maintien dans la mesure où ni A. _____ ni B. _____ Sàrl ne détient de bétail actuellement. Cet argument manque sa cible.

Dans la mesure où les intimés sont autorisés à détenir du bétail dans l'écurie, il va de soi que ce lieu soit dégagé de tout mobilier et de tout véhicule qui l'encombrent pour que cette autorisation soit apte à atteindre le but visé. Les appelants allèguent risquer un préjudice difficilement réparable sans toutefois avancer de chiffre, de sorte que l'on ne peut en tenir compte.

6.

Vu le sort de l'appel, la requête d'effet suspensif devient sans objet.

7.

Les appelants sollicitent le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

Aux termes de l'art. 117 CPC, une partie a droit à l'assistance judiciaire si, d'une part, elle ne dispose pas de ressources suffisantes et si, d'autre part, sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès, ces deux conditions étant cumulatives.

En l'espèce, vu le sort de la procédure d'appel, on doit admettre qu'elle était dépourvue de toute chance de succès, ce qui s'oppose à l'octroi de l'assistance judiciaire demandée par les appelants (cf. art. 117 let. b CPC a contrario).

8.

Vu le sort de l'appel, les frais doivent être mis intégralement à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ils comprennent notamment les frais judiciaires dus à l'Etat, fixés à CHF 2'000.-.

Il n'est pas alloué d'indemnité aux intimés qui n'ont pas été invités à déposer une réponse à l'appel, conformément au prescrit de l'art. 312 al. 1 CPC.

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête:

I. L'appel de A. _____ et de la société B. _____ Sàrl est rejeté dans la mesure où il est recevable.

Partant, la décision du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Veveyse du 13 novembre 2020 est confirmée.

II. La requête d'effet suspensif est sans objet.

III. La requête d'assistance judiciaire est rejetée.

IV. Les frais d'appel sont mis à la charge de A. _____ et de la société B. _____ Sàrl solidairement entre eux. Ils comprennent les frais judiciaires dus à l'Etat pour le présent arrêt, fixés à CHF 2'000.-.

V. Il n'est pas alloué de dépens à C. _____ et D. _____.

VI. 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 9 décembre 2020/cov

La Présidente :

Le Greffier-rapporteur :