



**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 2025 195

Arrêt du 30 mars 2026

II^e Cour d'appel civil

Composition

Présidente : Dina Beti
Juges : Catherine Christinaz, Michel Favre
Greffier-rapporteur : Luis da Silva

Parties

A._____, **demandeur, défendeur reconventionnel et appellant,**
représenté par Me Manon Genetti, avocate

contre

FONDATION DE B._____, **défenderesse, demanderesse
reconventionnelle et intimée,** représentée par Me Christophe
Claude Maillard, avocat

Objet

Recevabilité d'une action partielle introduite à titre reconventionnel
(art. 86 et 224 al. 1 CPC)

Appel du 18 septembre 2025 contre la décision Tribunal des baux de
l'arrondissement de la Veveyse du 18 août 2025

considérant en fait

A. Les parties sont liées par un contrat de bail portant sur un local commercial. Le demandeur y exploite un cabinet d'ostéopathie. En accord avec la propriétaire, il sous-loue certaines pièces à des tiers exerçant le même type d'activité.

B. Par mémoire du 31 janvier 2023 – soit dans le délai de 30 jours qui a suivi l'échec de la conciliation –, le demandeur a ouvert action à l'encontre de la défenderesse devant le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Veveyse (ci-après : le Tribunal des baux), en prenant des conclusions tendant respectivement à la réduction du loyer et au versement de dommages-intérêts en raison de défauts et de retard dans la mise à disposition de locaux adéquats, à hauteur de CHF 18'040.- au total.

Dans sa réponse du 19 juin 2023, la défenderesse a conclu au rejet de la demande, tout en prenant des conclusions reconventionnelles tendant à ce que le demandeur soit condamné à lui verser la somme de CHF 28'625.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mai 2022, à *titre de restitution du profit illicite réalisé*. En bref, elle prétend que le prix de la sous-location pratiqué par le demandeur (CHF 200.- par pièce et par jour) lui procure un revenu abusif, très largement supérieur au taux de 20% en sus du loyer de base communément admis.

Le demandeur a déposé sa réplique le 17 novembre 2023, maintenant ses conclusions initiales et concluant au rejet de la demande reconventionnelle.

Dans sa duplique du 21 mars 2024, la défenderesse a précisé le chiffre 2 de ses conclusions reconventionnelles en ce sens que le demandeur soit condamné à lui verser la somme de CHF 28'625.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mai 2022, à *titre de restitution du profit réalisé pour la période courant du mois d'octobre 2020 au mois de juin 2023*. Dans les préliminaires de son mémoire de duplique, elle précise que la demande reconventionnelle constitue une action partielle, au sens de l'art. 86 CPC.

Dans sa duplique reconventionnelle du 28 juin 2024, le demandeur a conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle. Selon lui, elle est constitutive d'un abus de droit puisqu'elle lui porte préjudice en raison du fait que, en vertu de l'art. 224 al. 3 CPC, il ne peut pas lui opposer une action reconventionnelle négatoire pour le tout.

La défenderesse s'est déterminée sur la question de la recevabilité de ses conclusions reconventionnelles par mémoire du 2 septembre 2024.

C. Les parties ont été citées à comparaître à la séance du Tribunal des baux du 14 novembre 2024 – consacrée à la question de la recevabilité de la demande reconventionnelle –, à l'occasion de laquelle leurs mandataires ont plaidé l'incident.

Statuant par décision incidente du 18 août 2025, le Tribunal des baux a rejeté l'exception d'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles soulevée par le demandeur, tout en réservant les frais.

D. Par mémoire du 18 septembre 2025, A. _____ a interjeté un appel contre cette décision. L'appelant conclut à l'admission de son appel et à la réformation de la décision attaquée en ce sens que la demande reconventionnelle déposée par la Fondation de B. _____ soit déclarée irrecevable, le tout avec suite de frais judiciaires et dépens à la charge de celle-ci, son indemnité de dépens pour l'appel étant fixée à CHF 1'200.-.

Dans sa réponse à l'appel du 19 novembre 2025, l'intimée conclut au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée, avec suite de frais judiciaires et dépens, son indemnité de dépens pour l'appel étant fixée à CHF 1'800.-.

Le 4 décembre 2025, exerçant son droit de réplique déduit de l'art. 53 al. 3 CPC, l'appelant s'est spontanément déterminé sur la réponse de l'intimée, en maintenant les conclusions prises à l'appui de son appel, sauf en ce qui concerne l'indemnité de dépens qu'il réclame pour l'appel qu'il souhaite voir fixée à CHF 2'500.-.

L'intimée s'est, à son tour, déterminée spontanément le 5 janvier 2026, en maintenant implicitement les conclusions prises à l'appui de sa réponse à l'appel.

L'appelant s'est, à nouveau, déterminé spontanément le 22 janvier 2026, en confirmant les conclusions prises dans ses précédentes écritures.

en droit

1.

1.1. La décision attaquée – qui se prononce sur la recevabilité des conclusions reconventionnelles formulées par la défenderesse et demanderesse reconventionnelle, en rejetant l'exception d'irrecevabilité soulevée par le demandeur – constitue une décision (partielle) incidente au sens de l'art. 237 CPC, dès lors qu'une décision contraire en appel mettrait un terme à l'instance relativement à la demande reconventionnelle et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciables. Selon l'art. 237 al. 2 CPC, la décision incidente est sujette à appel ou recours immédiat (CR CPC-BOHNET, 2^{ème} éd. 2019, art. 237 n. 9).

En l'espèce, la valeur litigieuse admise par les parties est supérieure à CHF 10'000.-, de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Dite valeur litigieuse étant supérieure à CHF 15'000.-, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est, le cas échéant, ouverte contre le présent arrêt (art. 74 al. 1 let. a et 72 ss LTF).

1.2. Déposé en temps utile et dans les formes requises par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable en la forme.

1.3. Le mémoire de réponse à l'appel, déposé dans les formes et délai prescrits (art. 312 CPC), est également recevable, de même que les écritures subséquentes des parties (art. 316 al. 2 CPC; sur le droit à la réplique spontanée: cf. ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 et les références citées), sous réserve, s'agissant des mémoires de réplique, des développements qui vont suivre (cf. *infra* consid. 2).

1.4. La Cour peut ordonner des débats ou y renoncer et statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC), comme en l'espèce.

2.

2.1. L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 247 al. 2 a contrario CPC), et applique le droit d'office (art. 57 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le premier juge et vérifie si celui-ci pouvait

admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'instance d'appel n'est toutefois pas tenue de rechercher elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent lorsque les parties ne soulèvent pas de grief correspondant devant elle. A moins que le vice soit manifeste, elle doit en principe se limiter à examiner les griefs que les parties adressent à la motivation du premier jugement dans l'appel et dans la réponse (art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC). Ce sont les griefs des parties qui forment le cadre de l'examen de la cour cantonale (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Un éventuel deuxième échange d'écritures ou l'exercice du droit de réplique n'est pas destiné à compléter une motivation insuffisante, ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt TF 4A_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 3.1).

Le juge de la demande reconventionnelle peut prendre en considération, au titre de faits notoirement connus, des allégués formulés dans la demande principale, y compris lorsque celle-ci a été déclarée irrecevable (BASTONS BULLETTI, L'introduction d'office dans le procès (reconventionnel) d'un allégué, au titre de fait notoirement connu du tribunal, *in* newsletter CPC Online 2024-N5, n. 6d).

2.2. En l'espèce, l'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits ayant eu pour conséquence de conduire à une mauvaise application du droit. Toutefois, à la lecture de son argumentation, il appert qu'il entend avant tout dénoncer une violation des art. 86 et 224 al. 1 et 3 CPC et du principe de l'interdiction de l'abus de droit, soit des griefs qui relèvent en réalité exclusivement du droit, comme on y reviendra plus avant (cf. *infra* consid. 3). A cela s'ajoute que l'appelant néglige ostensiblement le fait que la Cour revoit les faits librement et sans restriction, en fonction de sa propre appréciation des preuves administrées (cf. *supra* consid. 2.1.).

En définitive et pour autant que nécessaire, l'état de fait retenu par le Tribunal des baux sera rectifié et complété dans la mesure utile sur la base des actes et des pièces de la présente procédure, de sorte que le grief de l'appelant en lien avec la constatation inexacte des faits ne sera pas traité plus avant.

3.

Invoquant une violation des art. 86 et 224 al. 1 et 3 CPC – à tout le moins implicitement –, l'appelant soutient pour l'essentiel que la demande reconventionnelle partielle formée par l'intimée en première instance était constitutive d'un abus de droit pour deux raisons. En premier lieu, parce qu'elle lui porterait préjudice en raison du fait qu'en vertu de l'art. 224 al. 3 CPC, il ne peut pas lui opposer une action reconventionnelle négatoire pour le tout. En second lieu, dans la mesure où l'intimée a été à même de chiffrer sa prétention totale dans son mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 19 juin 2023 déjà, elle ne pouvait pas par la suite, soit dans sa duplique du 21 mars 2024 seulement, modifier ses conclusions à la baisse afin de remplir les conditions d'une procédure simplifiée. Il en déduit que la demande reconventionnelle en cause aurait dû être déclarée irrecevable pour ce double motif.

3.1. Aux termes de l'art. 86 CPC, une prétention divisible est susceptible d'une action partielle. Sous réserve de l'abus de droit, le caractère divisible de la prétention est la seule condition spécifique de l'action partielle (CR CPC-BOHNET, art. 86 n. 4 ss et réf. citées).

Il a ainsi été jugé que, lorsqu'une action partielle est en soi licite, elle peut être irrecevable si son exercice constitue un abus de droit. Il n'est notamment pas arbitraire de considérer que tel est le cas du procédé d'un demandeur qui, dans le cadre d'une unique relation de travail, impose plusieurs procès successifs à l'appareil judiciaire et aux défendeurs, sans justifier d'un intérêt à un tel « saucissonnage » (BOHNET, CPC annoté, 2022, art. 86 n. 12 et jurisprudence citée). S'agissant

spécifiquement de la division d'une prétention pécuniaire afin de changer de type de procédure (procédure simplifiée au lieu de la procédure ordinaire, en l'occurrence), il est communément admis par la doctrine et la jurisprudence qu'il s'agit d'un comportement abusif et contraire à la bonne foi, donc non admis (HOFMANN/LÜSCHER, *Le code de procédure civile*, 3^{ème} éd. 2023, p. 81 et jurisprudence citée, notamment arrêt TF 4A_307/2021 du 23 juin 2022).

Ainsi, BOHNET rappelle notamment que la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions des parties (art. 91 al. 1 CPC). En cas de prétention partielle, la valeur litigieuse porte ainsi sur le montant ou la valeur du bien réclamé et non, en cas d'action partielle proprement dite, sur l'ensemble de la prétention. Il n'y a d'action partielle au sens propre (*echte Teilklage*) que lorsque le demandeur ne fait valoir qu'une partie de sa prétention, alors que celle-ci est entièrement exigible et qu'elle repose sur un fondement unique (ATF 143 III 254 consid. 3.4). Doit être réservé un éventuel abus de droit. La valeur litigieuse devrait être, dans certains cas, calculée sur l'ensemble de la prétention lorsque le demandeur dépose deux demandes séparées à des fins procédurales exclusivement. Tel est le cas si le demandeur réclame séparément les deux parties d'une prétention (p.ex., le remboursement de CHF 30'000.-, sur un prêt prétendu de CHF 45'000.-, entièrement exigible ; action partielle proprement dite), dans le but de bénéficier de la procédure simplifiée et de frais judiciaires moins élevés (CR CPC-BOHNET, art. 86 n. 11 et réf. citées).

3.2. A teneur de l'art. 224 al. 1 CPC, le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale. Cette disposition interdit en principe au défendeur d'attirer dans une procédure simplifiée de déposer une demande reconventionnelle entrant dans le champ d'application de la procédure ordinaire, en particulier en raison d'une valeur litigieuse supérieure à CHF 30'000.- (ATF 143 III 506, consid. 2 et 3 ; FF 2006 6841, p. 6947).

Dans un tel cadre, le défendeur n'a d'autre choix que de conduire un procès séparé pour faire valoir ses prétentions (PC CPC, 2020, art. 224 n. 40).

3.3. Par exception à ce principe, la jurisprudence a admis la possibilité pour le défendeur de déposer, dans le cadre d'une procédure initialement soumise à la procédure simplifiée, une action reconventionnelle pour le tout, même si la valeur litigieuse entraîne l'application de la procédure ordinaire (ATF 143 III 506 consid. 4; PC CPC, art. 224 n. 41). Cette jurisprudence s'est concrétisée par l'introduction de l'art. 224 al. 1^{bis} CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2025. Cette nouvelle disposition n'est toutefois pas applicable à la présente cause, comme le Tribunal des baux l'a d'ailleurs retenu à juste titre, dès lors qu'elle a été introduite en 2023. Cela étant, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser que le nouvel art. 224 al. 1^{bis} CPC n'est pas de nature à remettre en cause les jurisprudences précitées (cf. *supra* consid. 3.1) relatives aux actions partielles (cf. ATF 147 III 172, consid. 2.3).

3.4. Dans son message du 26 février 2020 relatif à la modification du code de procédure civile suisse (*Amélioration de la praticabilité et de l'application du droit* ; cf. FF 2020 2607, p. 2666 ss et réf. citées), le Conseil fédéral a rappelé que le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle au plus tard dans sa réponse et faire valoir ainsi ses propres prétentions. La demande reconventionnelle est une action indépendante, qui reste notamment pendante en cas de retrait ou d'irrecevabilité de l'action principale. Elle permet de traiter les conclusions et les conclusions reconventionnelles dans le cadre d'une même procédure. Tout comme le cumul d'actions, dont elle se rapproche beaucoup, la demande reconventionnelle vise avant tout un but d'économie de procédure et son importance concrète est grande.

La pratique a montré que, de façon générale, la règle en matière de demande reconventionnelle de l'art. 224 CPC est satisfaisante. Comme pour le cumul objectif d'actions au sens de l'art. 90 CPC, il s'est cependant avéré qu'en l'état du droit, l'accès à la voie de la demande reconventionnelle était limité, en particulier par l'exigence selon laquelle elle doit concerner une prétention soumise à la même procédure que la demande principale. Dans l'intervalle, le Tribunal fédéral a jugé – conformément à l'opinion majoritaire – qu'une demande reconventionnelle en constatation négative introduite en procédure simplifiée visant une action partielle au sens propre était admissible, même lorsqu'elle dépasse la valeur litigieuse maximale de la procédure simplifiée et devrait ainsi être soumise à la procédure ordinaire (cf. *supra* consid. 3.3). Le Conseil fédéral a estimé en conséquence que ce point doit être clarifié et repris dans la loi, d'autant plus que le rapport entre les règles des art. 224 et 94 CPC relatives au calcul de la valeur litigieuse en cas de demande reconventionnelle suscite aujourd'hui une certaine confusion.

Dans l'avant-projet envoyé en consultation (www.bj-admin.ch, rubrique Etat & Citoyen > Projets législatifs en cours > Modification du CPC > Procédure de consultation [consulté à la date de l'arrêt]), le Conseil fédéral avait proposé que les demandes reconventionnelles, comme le cumul d'actions, soient également admises lorsqu'elles ne sont pas soumises à la même procédure que la demande principale, à la condition que ces prétentions aient un lien de connexité (voir AP-CPC, art. 224, al. 1 et 2^{bis}). Cette proposition a été critiquée : la plupart des participants à la consultation rejettent la condition de la connexité, et certains critiquent l'admissibilité générale des demandes reconventionnelles qui ne sont pas régies par la même procédure ainsi que la proposition d'appliquer certains principes de la procédure simplifiée dans la procédure ordinaire (www.bj-admin.ch, rubrique Etat & Citoyen > Projets législatifs en cours > Modification du CPC > Résultats de la consultation [consulté à la date de l'arrêt]).

Tenant compte de ces avis négatifs, le Conseil fédéral a renoncé à ces dispositions et a proposé de simplement compléter l'art. 224 CPC en ajoutant un nouvel *al. 1^{bis}* reformulé. La demande reconventionnelle sera admise en dérogation du principe de l'art. 224 al. 1 CPC, qui dispose qu'elle doit être soumise à la même procédure que la demande principale, mais uniquement dans deux situations spécifiques :

– Selon la *let. a*, il sera désormais possible de faire valoir, par demande reconventionnelle, une prétention qui relève de la procédure simplifiée du seul fait de la valeur litigieuse alors que la demande principale doit être jugée dans la procédure ordinaire. Il en résulte que la demande reconventionnelle devra être traitée en procédure ordinaire, comme la demande principale (FF 2020 2693, art. 224 al. 1^{bis}, phrase introductive). Cette solution est justifiée étant donné que le défendeur a le choix entre introduire une action séparée relevant de la procédure simplifiée et déposer une demande reconventionnelle soumise à la procédure ordinaire; il ne doit de ce fait pas non plus faire l'objet d'une protection spécifique. Le plus souvent, le défendeur aura intérêt, ne serait-ce que pour des raisons de rapidité et d'efficacité, à faire une demande reconventionnelle. La possibilité d'y recourir même si des procédures différentes sont applicables répond à un besoin pratique et est, de l'avis de certains auteurs de doctrine, déjà admissible selon le droit en vigueur; le Tribunal fédéral n'a pas encore tranché la question. Cette règle concorde avec la possibilité d'admettre exceptionnellement le cumul d'actions lorsque des procédures différentes sont applicables (voir FF 2020 2693, art. 90 al. 2 et le commentaire de la disposition, FF 2020 2607, p. 2645).

– La *let. b* règle un autre cas où la demande reconventionnelle est admise malgré des procédures différentes: en conformité avec la jurisprudence citée plus haut (cf. *supra* consid. 3.3), il sera à l'avenir possible, de par la loi, d'intenter une action en constatation de droit négative par la voie d'une demande reconventionnelle lorsque le demandeur a introduit en demande principale une

action partielle proprement dite, soumise à la procédure simplifiée; il sera possible de déposer une demande reconventionnelle même si la procédure ordinaire est applicable en raison de la valeur litigieuse de l'action en constatation de droit négative. Il s'agit ici du cas inverse de celui évoqué sous le tiret précédent: la demande reconventionnelle est soumise à la procédure ordinaire et la demande principale à la procédure simplifiée, et les deux doivent être traitées en procédure ordinaire en raison de la demande reconventionnelle en constatation négative; ce ne sont d'ailleurs pas que des considérations d'économie de procédure, mais aussi et surtout la protection des intérêts légitimes des parties et le principe de l'égalité de traitement qui justifient que l'action en constatation de droit négative soit également admise dans ce cas (voir FF 2020 2693, art. 224 al. 1^{bis} let. b et le commentaire de la disposition, FF 2020 2607, p. 2666).

3.5. Après avoir rappelé la jurisprudence publiée aux ATF 143 III 506 (cf. *supra* consid. 3.1), les premiers juges ont relevé que la doctrine et la jurisprudence sur le sujet ne concernent en général que des cas où l'action partielle est déposée par le demandeur initial, tout en soulignant qu'aucun arrêt ne semble se pencher sur la question d'une action partielle introduite à titre reconventionnel et sur le possible préjudice causé au défendeur reconventionnel, comme en l'espèce. Les premiers juges ont toutefois considéré que le demandeur et défendeur reconventionnel n'était pas privé de ses moyens de défense concernant l'existence et, le cas échéant, le montant de la créance invoquée par la défenderesse dans le cas particulier. En bref, ils ont retenu que les faits allégués par celle-ci à l'appui de sa prétention l'ont été dans la réponse déjà. Par ailleurs, le demandeur a eu l'occasion de dupliquer à la réplique reconventionnelle. Après avoir rappelé qu'un jugement rejetant la demande reconventionnelle dans son principe serait revêtu de la force de chose jugée, ils ont souligné qu'une deuxième demande serait donc déclarée irrecevable. Si la demande reconventionnelle est admise définitivement, dans son principe et pour les conclusions partielles, le demandeur initial risque certes, s'il persiste à contester la créance ou à ne pas l'honorer, d'être attiré dans un nouveau procès. Or, selon les premiers juges, s'il avait pu prendre des conclusions en constatation de l'inexistence de la créance pour le tout et s'il avait perdu, il ne se trouverait pas dans une meilleure situation. Au contraire, selon eux, la décision admettant les conclusions reconventionnelles ne revêtant pas force de chose jugée, il pourrait même tenter, certes avec d'infimes chances de succès, d'obtenir une décision différente du tribunal saisi ultérieurement. Pour le surplus, les premiers juges ont considéré qu'admettre le point de vue du demandeur reviendrait à rendre impossible toute action partielle introduite à titre reconventionnel. Ils ont en déduit que les conclusions reconventionnelles de la défenderesse ne portaient pas préjudice au demandeur et n'étaient donc pas constitutives d'abus de droit, si bien que l'exception d'irrecevabilité soulevée par le demandeur devait en conséquence être rejetée (cf. décision entreprise, let. B, p. 3 s).

3.6. En l'espèce, cette argumentation ne convainc pas, et ce, pour plusieurs motifs.

En préambule, on relèvera qu'hormis les deux exceptions exposées plus haut (cf. *supra* consid. 3.4) – qui ont été concrétisées par l'introduction de l'art. 224 al. 1^{bis} CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2025 –, il n'existe aucune autre exception au principe posé par l'art. 224 al. 1 CPC, qui dispose que la demande reconventionnelle doit être soumise à la même procédure que la demande principale, sous peine d'irrecevabilité. On relèvera également que la solution préconisée par certains auteurs de doctrine, visant à soumettre l'ensemble des litiges relatifs à la question des loyers à la procédure simplifiée, même si elle aurait l'avantage de la simplification, ne ressort pas en l'état du texte légal, ni du message du Conseil fédéral ou de la jurisprudence.

En l'occurrence, la solution envisagée par les premiers juges – consistant à admettre la recevabilité d'une action partielle introduite à titre reconventionnel – ne saurait être suivie. Le fait qu'une telle solution n'ait pas été spécifiquement et expressément appréhendée par la doctrine et la

jurisprudence n'y change rien. Ce d'autant que la demande reconventionnelle partielle litigieuse apparaît constitutive d'un abus de droit à plus d'un titre. En effet, on l'a vu (cf. *supra* consid. 3.1), le procédé d'un demandeur consistant à imposer plusieurs procès successifs à l'appareil judiciaire et aux défendeurs, sans justifier d'un intérêt à un tel « saucissonnage », a été jugé contraire à la bonne foi et donc abusif. De même, il a été jugé que le fait, pour un demandeur, de réclamer séparément les deux parties d'une prétention dans le but de bénéficier de la procédure simplifiée et de frais judiciaires moins élevés est constitutif d'un abus de droit.

Dans le cas particulier, la Cour constate que l'intimée a été à même de chiffrer sa prétention totale, laquelle reposait sur un fondement unique et était entièrement exigible (action partielle proprement dite), dans son mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 19 juin 2023 déjà. Ce n'est qu'à un stade plus avancé de la procédure, à savoir dans sa duplique du 21 mars 2024 seulement, qu'elle a finalement modifié ses conclusions à la baisse, en limitant délibérément sa prétention à une période déterminée pour ne pas dépasser le seuil de CHF 30'000.-, soit dans le but manifeste de remplir les conditions d'une procédure simplifiée. Or, non seulement elle ne justifie d'aucun intérêt digne de protection à une telle division (ou « saucissonnage ») de sa prétention d'origine, mais bien plus encore et surtout, il faut raisonnablement admettre qu'une telle démarche vise exclusivement – ou, à tout le moins, de manière prépondérante – à éluder les conséquences claires de l'art. 224 al. 1 CPC, ce qui est constitutif d'un abus de droit et ne mérite aucune protection.

En définitive, il faut admettre que la demande reconventionnelle partielle litigieuse est constitutive d'un abus de droit. Les conclusions reconventionnelles prises par la défenderesse le 19 juin 2023, telles que précisées dans la duplique du 21 mars 2024, sont par conséquent irrecevables.

Il s'ensuit l'admission de l'appel et la réformation de la décision attaquée en ce sens que les conclusions reconventionnelles formulées par la défenderesse le 19 juin 2023 sont irrecevables.

4.

Compte tenu de l'issue de la procédure d'appel, il se justifie de mettre les frais de procédure à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

4.1. Ils comprennent, d'une part, les frais judiciaires dus à l'Etat par un émolument forfaitaire de décision, fixés à CHF 600.- (art. 95 al. 2 let. b CPC; art. 124 LJ; art. 10 s. et 19 RJ). Ils seront facturés à l'intimé. L'avance de frais versée par l'appelant lui est restituée (art. 111 al. 1 CPC).

4.2. Ils comprennent également les dépens, qui auraient dû être fixés en l'occurrence de manière détaillée (art. 65 RJ). Cela étant, en l'espèce, l'appelant demande une indemnité de CHF 2'500.- pour ses frais de défense pour la procédure d'appel (TVA par CHF 187.35 comprise), ce qui est raisonnable compte tenu du travail accompli et des intérêts en jeu.

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête:

I. L'appel est admis.

Partant, la décision incidente rendue par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Veveyse le 18 août 2025 est réformée et prend désormais la teneur suivante :

1. *L'exception d'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles soulevée par le demandeur est admise. Partant, les conclusions reconventionnelles formulées par la défenderesse le 19 juin 2023 sont irrecevables.*

2. *Les frais sont réservés.*

II. Pour la procédure d'appel, les frais sont mis à la charge de la Fondation de B._____.

Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés forfaitairement à CHF 600.-.

L'avance de frais effectuée le 15 octobre 2025 par A._____ lui est restituée.

Les dépens de A._____ sont fixés à CHF 2'500.- (TVA par CHF 187.35 comprise).

III. Notification.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Fribourg, le 30 mars 2026/lda

La Présidente

Le Greffier-rapporteur