

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Audience publique du lundi, quatre mai deux mille vingt-six

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et en matière civile et commerciale, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

I.) (D-BAIL-377/25)

PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Nathalie BORON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonction,

partie défenderesse,

comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

II.) (D-CIV-14/26)

PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.),

partie demanderesse, suivant exploit du 11 mars 2026 de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch,

comparant par Maître Nathalie BORON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonction,

partie défenderesse, aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

I) Suivant une requête déposée en date du 27 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 15 décembre 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

II) Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA du 11 mars 2026, la partie demanderesse préqualifiée fit citer la partie défenderesse préqualifiée à comparaître à l'audience publique du vendredi, 17 avril 2026 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

Les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du lundi, 20 avril 2026.

Maître Nathalie BORON, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet des deux affaires et ses moyens.

Maître Morgane IMGRUND, comparant pour la partie défenderesse, fut entendue en ses moyens et explications.

Sur ce le tribunal prit les affaires en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Diekirch en date du 27 novembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir prononcer la résiliation judiciaire des contrats de location-gérance des 1^{er}

février 2020 et 29 juillet 2022 aux torts exclusifs de la défenderesse, déclarer léonines les clauses 5.2., 5.3. et 5.4. du contrat de location-gérance du 29 juillet 2022 et par conséquent, condamner la défenderesse à rembourser au requérant le montant de 277.630,56.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. PERSONNE1.) a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par exploit d'huissier du 11 mars 2026, PERSONNE1.) a régulièrement fait citer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir prononcer la résiliation judiciaire des contrats de location-gérance des 1^{er} février 2020 et 29 juillet 2022 aux torts exclusifs de la défenderesse, déclarer léonines les clauses 5.2., 5.3. et 5.4. du contrat de location-gérance du 29 juillet 2022 et décharger le requérant de toute obligation découlant du contrat de location-gérance à compter du prononcé du jugement à intervenir. PERSONNE1.) a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir

Les deux demandes ont trait aux mêmes contrats de sorte qu'il convient de les joindre et de statuer par un seul et même jugement.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a conclu in limine litis à l'incompétence matérielle du tribunal, subsidiairement à l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de requête.

Quant au fond, elle a conclu au rejet de la demande de PERSONNE1.).

Il convient de donner acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) qu'elle demande reconventionnellement d'enjoindre à PERSONNE1.) moyennant astreinte journalière d'un montant de 50.- euros, ou tout autre montant à déterminer *ex aequo et bono*, de réaliser les tâches suivantes :

- Contrôles des réservoirs à gaz
- Mettre en place les plans de nettoyage et d'entretien
- Procéder à la mise en place des mesures nécessaires concernant les problématiques suivantes :
 - Le contrat avec la SOCIETE2.) aurait dû être remis à la SOCIETE1.) pour vérification avant signature, notamment en raison des contraintes souvent imposées par la SOCIETE2.) à ses clients et alors que vous ne pouvez pas engager la SOCIETE1.) seul, respectivement au-delà de votre propre durée de location du fonds de commerce de celle-ci
 - Un écart considérable du chiffre d'affaires établi par PERSONNE1.) et le résultat obtenu par le comptable en octobre, novembre et décembre 2023 a été constaté sans que cet écart n'ait pu être résolu à ce jour
 - A ce jour, aucun livre de caisse permettant de retracer les recettes journalières n'a été mis en place alors qu'il avait été convenu de le mettre en place à partir de janvier 2024

- Malgré plusieurs rappels, les documents comptables nécessaires pour la tenue de la comptabilité de la SOCIETE1.) ne sont pas systématiquement transmis à la comptable à la fin du mois suivant, créant dès lors des retards dans la comptabilisation des documents comptables
- L'argent liquide encaissé journalièrement pendant le mois doit être remis afin de pouvoir payer les factures et salaires en fin de mois. En effet, les salaires sont à payer pour le 5 de chaque mois, or actuellement la date de remise est irrégulière et plus tard que le 5 de chaque mois
- Par ailleurs, le respect des définitions claires des rôles des deux gérants doit être respecté tout comme le pouvoir de signature des deux gérants est primordial, mais n'est pas systématiquement respecté
- La procédure de pointage que doivent suivre les salariés n'est pas systématiquement appliquée malgré de nombreux rappels
- Les prix affichés à l'extérieur de la Brasserie ne sont pas à jour
- Malgré la nomination de PERSONNE1.) en qualité de travailleur désigné, aucune des exigences requises par la loi n'ont été respectées, aucun contrôle des extincteurs n'a été programmé, ceux-ci ne sont pas non plus situés aux points prévus à cet effet. Le point de rassemblement en cas de problème doit être connu et marqué comme tel et un exercice d'évacuation fait toujours défaut. Le personnel n'est pas formé à ces situations d'urgence et ne sait d'ailleurs même pas de quoi il s'agit. Aucun exercice d'évacuation n'est réalisé ni aucun contrôle documenté alors que toutes les procédures étaient en place avant la reprise du fonds de commerce.

La partie défenderesse a encore requis l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) soutient avoir, par contrats des 1^{er} février 2020 et 29 juillet 2022, pris en location auprès de la défenderesse un fonds de commerce de Café-Restaurant à L-ADRESSE3.), exploité sous l'enseigne « SOCIETE1.) », contre paiement de redevances définies aux articles 5.1., 5.2. et 5.3. du contrat.

Toutefois, pendant toute la durée de la location-gérance jusqu'à ce jour, la bailleuse n'aurait pas permis à PERSONNE1.) d'exploiter le fonds de commerce de manière autonome.

Par conséquent, il demande la résiliation du contrat de location-gérance pour fautes exclusives de la bailleuse.

PERSONNE1.) reproche plus concrètement à la bailleuse :

- de ne jamais lui avoir remis les livres comptables,
- de gérer la comptabilité du restaurant avec la fiduciaire qui gère sa propre comptabilité,
- de lui refuser le droit de conclure seul les contrats avec les fournisseurs de son choix,
- de lui refuser de promouvoir le restaurant selon ses propres moyens de publicité,

- de lui refuser le droit de conclure les contrats de travail pour l'embauche du personnel de son choix,
- d'exiger que tous les bénéfices de l'exploitation du restaurant soient versés directement sur les comptes bancaires de la SOCIETE1.),
- de lui refuser l'accès à ces comptes bancaires,
- de gérer tous les paiements du restaurant, que ce soient ceux relatifs aux commandes fournisseurs ou ceux relatifs aux salaires du personnel,
- de lui refuser tout dividende lorsque le bilan annuel présente un bénéfice, prétextant la nécessité d'affecter le bénéfice sur un « compte de réserve », sans savoir à quel but ces fonds seraient réservés,
- de ne jamais lui avoir accordé l'autorisation de sous-louer les deux chambres louées à l'étage.

PERSONNE2.), associé et gérant administratif de la SOCIETE1.), aurait fait miroiter à PERSONNE1.) une « collaboration » sous la forme du contrat de location-gérance du fonds de commerce tout en lui promettant une éventuelle reprise définitive de celui-ci. Il aurait conseillé à PERSONNE1.) de profiter de la structure existante pour exploiter le fonds de commerce, raison pour laquelle PERSONNE1.) aurait été nommé gérant technique de la SOCIETE1.) en date du 1^{er} juillet 2020. Cette nomination serait contraire à l'esprit du contrat de location-gérance, ce d'autant plus que PERSONNE1.) n'aurait aucun pouvoir de signature pour engager seul la société. De même, il se serait vu refuser une procuration sur les comptes de la société pour effectuer seul les paiements nécessaires à l'exploitation du restaurant et il ne pourrait pas conclure de contrat de travail ou effectuer des commandes de marchandises. Le problème serait particulièrement épineux au niveau de l'entretien, de la réparation ou du remplacement du matériel du restaurant et les conflits entre gérants nuiraient au bon fonctionnement du restaurant. Souvent des investissements seraient à supporter par PERSONNE1.) alors qu'ils profiteraient directement au fonds de commerce appartenant à la SOCIETE1.). Un constat semblable serait à faire au niveau de la distribution des bénéfices, non existante, alors que ceux-ci seraient réinjectés dans la SOCIETE1.) qui aurait ainsi réduit ses dettes grâce au travail de PERSONNE1.).

Le contrat de location-gérance n'aurait donc aucune existence pratique pour PERSONNE1.) mais ne serait qu'un montage juridique pour avantager fiscalement la SOCIETE1.).

Le fait de faire supporter à PERSONNE1.) l'intégralité du prêt hypothécaire attaché à l'achat de l'immeuble par les époux PERSONNE3.) dans lequel est exploité le restaurant serait une aberration, ce d'autant plus qu'à cette dette s'ajouterait le paiement d'une véritable redevance due pour la location du fonds de commerce. De surcroît, PERSONNE1.) devrait assumer le leasing du véhicule personnel des époux PERSONNE3.), non affecté au fonds de commerce, ainsi que le paiement de diverses assurances attachées à des biens privés des époux PERSONNE3.) et les frais réparation de machines obsolètes, propriété des époux PERSONNE3.).

Ladite clause serait à qualifier de léonine et à ce titre être déclarée nulle et de nul effet.

PERSONNE1.) réclame dès lors le remboursement des montants suivants :

- 181.022,52.- euros à titre de l'intégralité des mensualités du prêt et intérêts payées pour compte des époux PERSONNE3.) depuis le 1^{er} février 2020,
- 27.830,28.- euros à titre de l'intégralité des mensualités du leasing payées pour compte des époux PERSONNE3.) depuis le 1^{er} février 2020,
- 44.593,44.- euros à titre de l'intégralité des mensualités des primes d'assurance de la voiture, de la remorque et de l'immeuble des époux PERSONNE3.) depuis le 1^{er} février 2020,
- 24.184,32.- euros à titre de l'intégralité des frais de réparation des machines payés pour compte des époux PERSONNE3.) depuis le 1^{er} février 2020.

Le requérant affirme encore que le contrat de travail conclu le 1^{er} novembre 2019 entre parties n'aurait jamais été résilié et qu'il tirerait, faute de dividendes ou autres bénéfices résultant du contrat de location-gérance, son seul revenu mensuel de ce contrat.

Par ailleurs, la SOCIETE1.) aurait intégré le requérant en qualité de gérant technique en son sein, sans pour autant lui confier le pouvoir d'engager la société par sa seule signature.

Pris au piège par la SOCIETE1.) et malgré le développement de la clientèle du restaurant et la prestation d'au moins 250 heures de travail par mois, PERSONNE1.) ne serait payé qu'un salaire social minimum de base.

Il y aurait donc lieu de résilier les contrats de location-gérance aux torts exclusifs de la SOCIETE1.).

PERSONNE1.) souligne que la résiliation des contrats de location-gérance du fonds de commerce serait également demandée par voie de citation devant le juge de paix, siégeant en matière civile et commerciale.

Pour autant que la location-gérance ne puisse pas être assimilé à un contrat de bail commercial, il devrait s'apparenter à un contrat de mandat soumis aux dispositions de l'article 1984 du Code civil.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.), renvoyant aux articles 1 et 3, 3^o du nouveau code de procédure civile, estime que la justice de paix serait incompétente pour connaître tant de la demande en résiliation des contrats de location-gérance que de celle en paiement du montant de 277.630,56.- euros à titre de remboursement des clauses prétendues léonines. Ainsi, en vertu des contrats en cause, ce serait un fonds de commerce qui aurait été mis à disposition de PERSONNE1.) et non des locaux commerciaux. Le contrat de bail aurait d'ailleurs été conclu entre la SOCIETE1.) et PERSONNE4.) de sorte que

PERSONNE1.) n'en pourrait pas réclamer la résiliation. De même, le contrat de location-gérance ne ferait état que d'un droit d'occupation. Le juge de paix, siégeant en matière civile et commerciale, serait incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande introduite par voie de citation. La même conclusion s'imposerait pour autant que le contrat de location-gérance serait assimilé à un contrat de mandat, ceci par référence à l'article 631, 2° du Code de commerce ainsi qu'aux articles 7 et 8 du nouveau code de procédure civile.

Plus subsidiairement, et dans l'hypothèse où le tribunal se déclarerait compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande, la demande introduite par voie de requête serait à déclarer irrecevable alors qu'une demande relative à un contrat qui ne tombe pas dans le champ de l'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur bail d'habitation, et qui devrait être qualifié de contrat *sui generis*, devrait être introduite par voie de citation.

Encore plus subsidiairement et quant aux faits, la SOCIETE1.) expose qu'elle existerait depuis le 15 octobre 2012 et exploiterait depuis lors le fonds de commerce de café et de restauration sous l'enseigne « SOCIETE1.) » à ADRESSE3.). PERSONNE4.) serait propriétaire de l'immeuble, et ensemble avec deux autres associés, les époux PERSONNE3.) seraient associés de la SOCIETE1.), PERSONNE2.) étant gérant administratif et détenant les autorisations d'établissement pour le débit de boissons, la restauration et l'hébergement. Il aurait été convenu avec PERSONNE1.) de procéder par voie de location-gérance du fonds de commerce afin de lui permettre de se familiariser avec l'activité de la société. PERSONNE1.) n'ayant pas souhaité mettre en place sa propre société, il aurait été nommé gérant technique de la SOCIETE1.), celle-ci ne pouvant être engagée que par la signature conjointe des deux associés. Il aurait également été engagé en qualité de salarié par contrat de travail du 1^{er} novembre 2019 avant sa reprise du fonds de commerce. Comme il aurait souhaité continuer l'exploitation du fonds de commerce avant l'expiration du contrat du 1^{er} février 2020, un nouveau contrat de location-gérance aurait été conclu en date du 29 juillet 2022 avec une durée jusqu'au 31 janvier 2032. Afin de lui permettre de changer le mode de gestion du fonds de commerce tout en assurant sa gestion intégrée, il aurait été convenu d'une structuration précise relative aux comptes bancaires, aux contrats existants et à la déduction des charges d'exploitation du fonds de commerce des recettes générées par l'activité. Dans le cadre de son exploitation, PERSONNE1.) aurait rencontré des difficultés d'exécution de ses obligations légales concernant notamment le respect des règles d'hygiène, la politique des prix, les règles de pointage, le contrôle des réservoirs à gaz, etc. Lors de plusieurs réunions ayant eu lieu en 2023 et 2024, les points en question auraient été discutés et des mesures auraient été fixées, des mises en demeure lui auraient été adressées sans que pour autant PERSONNE1.) n'ait procédé à une mise en conformité, son mandataire ayant par courrier du 3 juillet 2025 même requis la résiliation à l'amiable du contrat de location-gérance.

La SOCIETE1.) soutient que les contrats de location-gérance auraient été établis conformément aux souhaits de PERSONNE1.) et signés par lui en connaissance de cause de sorte qu'il ne serait pas fondé à venir se plaindre d'un déséquilibre

contractuel respectivement de clauses prétendument léonines. Or la cause de la rupture contractuelle invoquée par lui n'aurait aucun fondement juridique de sorte que sa demande devrait être rejetée purement et simplement comme non fondée.

Les inexécutions contractuelles alléguées par lui, à savoir refus d'accès au compte bancaire, absence de pouvoir de signature des contrats avec les fournisseurs et des contrats de travail, travaux d'entretien et de réparation à sa charge, absence de distribution de bénéfices et de dividendes, défaut de remise des livres de commerce, refus d'autonomie de promotion et de gestion des commandes et du personnel, l'approvisionnement du compte de réserve, la sous-location des chambres à l'étage et le paiement des prêts, leasing, assurances et frais de réparation des machines, sont formellement contestées et ces allégations seraient contredites par les pièces versées en cause.

S'agissant du caractère prétendument léonin des clauses du contrat, la partie défenderesse estime que l'article 1855 du Code civil ne serait applicable qu'aux rapports entre associés d'une société, cas de figure qui ne se présenterait pas entre la SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

En ce qui concerne les montants allégués par ce dernier, ceux-ci ne seraient ni expliqués ni prouvés et PERSONNE1.) n'établirait pas à quel titre il aurait droit au remboursement des frais d'exploitation payés en conformité avec les engagements contractuels. Cette demande requerrait partant également un rejet.

Quant à la compétence matérielle du juge de paix siégeant tant en matière de bail commercial qu'en matière civile et commerciale :

Aux termes de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît « de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention. »

Suivant l'article précité, le tribunal de paix a une compétence exclusive pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution de baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Cette compétence se rapporte aux litiges portant sur des immeubles par opposition à la location de meubles.

La compétence que le juge de paix tire de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile tient à la seule nature du contrat. (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, n° 217, p. 390).

L'article 3, 3° précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, précité, n° 217, p. 390).

Il y a location du fonds de commerce lorsque le propriétaire du fonds en loue la jouissance. Cette location s'accompagne presque nécessairement, implicitement ou explicitement de la sous-location des locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité (cf. Jurisclasseur, Bail à loyer ; fasc. 1480 bail commercial, n° 19 et suivants).

Le fonds de commerce est une universalité de fait, une universalité mobilière, qui ne doit pas se confondre avec l'un de ses éléments (cf. Cour d'appel, 7 mars 2012, n° 34544 du rôle, Pas. 37, 340). Il est composé d'une masse de biens, à savoir, d'une part des éléments incorporels, la clientèle, le nom commercial, l'enseigne, et le droit au bail et, d'autre part, des éléments corporels, à savoir l'outillage et les marchandises. Ces biens sont unis par une affectation commune (cf. Dalloz, répertoire de droit commercial, *verbo* Fonds de commerce, n° 1 et n° 155 et suiv.) La doctrine et la jurisprudence s'accordent pour dire que la clientèle est le seul élément essentiel du fonds de commerce, dès lors qu'un fonds est inconcevable sans clientèle, c'est-à-dire sans une possibilité d'exploitation, une possibilité de rapports avec les clients, les autres éléments du fonds n'étant que des accessoires, puisqu'ils tendent tous à rallier les clients, à les attirer, à les retenir, à faciliter les rapports entre le commerçant et le client (cf. *ibid.*, n° 104 ; Cour d'appel, 12 novembre 2014, n° 40366 du rôle).

Les contestations auxquelles la location du fonds de commerce peuvent donner lieu relèvent du seul tribunal de commerce. Cette compétence est générale.

Suivant les pièces versées en cause, il est établi que le 1^{er} février 2020 avec effet au même jour, les parties ont conclu un contrat intitulé « contrat de bail de location gérance ». Suivant ledit contrat, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) donne en location-gérance à PERSONNE1.) « *son fonds de commerce de Café-Restaurant situé et exploité à : ADRESSE3.), qui lui appartient pour l'avoir créé le DATE1.).* » et qu'elle « *lui loue aussi le rez de chaussée ainsi que le premier étage d'une maison d'habitation et de commerce connue sous le nom « SOCIETE1.) » situé ADRESSE2.) louée à la SOCIETE1.) par Madame PERSONNE4.)* ».

Les parties ont convenu que « le fonds donné en location-gérance comprend :

- « 1. La clientèle et l'achalandage ;
2. L'enseigne et le nom commercial « SOCIETE1.) » ;
3. Les stocks de boissons et stocks marchandises, le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds.

4. Le bénéfice des traités, conventions et marchés passés avec tous tiers pour l'exploitation commerciale dudit fonds.
5. Le droit à l'occupation des locaux dans lesquels le fonds est exploité.
6. Le leasing de la voiture MARQUE1.).

Ainsi, au surplus que ce Fonds de commerce existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit fait ici une plus ample description à la demande du locataire-gérant, qui déclare le connaître parfaitement et dispenser le bailleur d'en faire ici plus ample description.

Une liste des objets faisant parti du fonds de commerce est disponible et jointe au présent contrat. ».

Les parties ont également convenu à l'article 5 que :

« 5.1. La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant paiement d'une redevance forfaitaire d'un montant de 2500 euros pour la location du bâtiment, la redevance s'entendant hors taxes, taxe à la valeur ajoutée (TVA) en sus.

5.2. En contrepartie pour la location du fonds de commerce, le locataire gérant prendra à sa charge le paiement mensuel intégral des dettes + intérêts de 3017,04 euros. Il accepte et prend aussi en charge toutes les conditions fixées dans le contrat de prêt.

5.3. La redevance sera réglée mensuellement avant le 5 de chaque mois, la première intervenant le 5 février 2020 et la dernière le 5 février 2023 sur le compte (...) des époux PERSONNE3.).

Le montant de la première échéance sera de 2500 euros hors taxes ; et le montant unitaire de chacune des échéances suivantes sera de 2500 euros hors taxes.

En cas de non-paiement à une ou plusieurs échéances, les sommes produiront de plein droit intérêt au taux légal, à compter du jour où elles seront dues, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

5.4. Le cas échéant : En sus de la redevance, le locataire-gérant paiera pour le compte du bailleur le montant du loyer en principal, taxes et prestations, dû au propriétaire des lieux.

5.5. Le prix de location du bâtiment sera modifié en cas de variation de l'indice 834,76. L'augmentation sera égale à la valeur de l'augmentation de l'indice en pourcent. (...) »

Par contrat intitulé « contrat de bail de location gérance » du 29 juillet 2022, prenant effet au 1^{er} février 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) donne en location-gérance à PERSONNE1.) « son fonds de commerce de Café-Restaurant situé et exploité à : ADRESSE3.), qui lui appartient pour l'avoir créé le DATE1.). » et qu'elle « lui loue aussi la cave, le rez de chaussée ainsi que le premier et deuxième étage d'une maison d'habitation et de commerce connue sous le nom « SOCIETE1.) » situé ADRESSE2.) louée à la SOCIETE1.) par Madame PERSONNE4.) d'une contenance de plus ou moins 525m2 ».

Les parties ont convenu que « le fonds donné en location-gérance comprend :
« 1. La clientèle et l'achalandage ;

2. L'enseigne et le nom commercial « SOCIETE1.) » ;
3. Les stocks de boissons et stocks marchandises, le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds. Le locataire restitue les mêmes quantités et articles lors de son départ.
4. Le bénéfice des traités, conventions et marchés passés avec tous tiers pour l'exploitation commerciale du dit fonds.
5. Le droit à l'occupation des locaux dans lesquels le fonds est exploité.
6. Le leasing de la voiture MARQUE1.).

Ainsi, au surplus que ce Fonds de commerce existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit fait ici une plus ample description à la demande du locataire, qui déclare le connaître parfaitement et dispenser le bailleur d'en faire ici plus ample description.

Une liste non exhaustive des objets faisant parti du fonds de commerce est disponible et jointe au présent contrat. Toutes les factures des différentes acquisitions sont disponibles et servent au besoin s'il faut établir un inventaire complet. ».

Les parties ont également convenu à l'article 5 que :

« 5.1. La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant paiement d'une redevance forfaitaire d'un montant de 2500 euros (à l'indice en vigueur en date du 01/02/2020) pour la location du bâtiment, la redevance s'entendant hors taxes, taxe à la valeur ajoutée (TVA) en sus.

5.2. En contrepartie pour la location du fonds de commerce, le locataire prendra à sa charge le paiement mensuel intégral des dettes 3017,04 euros + intérêts. Il accepte et prend aussi en charge toutes les conditions fixées dans le contrat de prêt.

Le leasing de la MARQUE1.) à ajouter 595,26 euros HTVA + assurances (191,61 euros / mois) + taxe véhicule 315 euros/an jusqu'à la fin du contrat.

5.3. La redevance sera réglée mensuellement avant le 5 de chaque mois, la première intervenant le 5 février 2023 et la dernière le 5 février 2033 sur le compte (...) des époux PERSONNE3.).

Après expiration du contrat de prêt la redevance de 3017,04 euros 1000€ seront versée sur le compte (...) des époux PERSONNE3.) 2000€ seront versés dans le fonds d'investissement.

Le montant de la première échéance sera de 3500 euros hors taxes ; et le montant unitaire de chacune des échéances suivantes sera de 3500 euros hors taxes.

En cas de non-paiement à une ou plusieurs échéances, les sommes produiront de plein droit intérêt au taux légal, à compter du jour où elles seront dues, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

5.4. Le cas échéant : En sus de la redevance, le locataire-gérant paiera pour le compte du bailleur le montant du loyer en principal, taxes et prestations, dû au propriétaire des lieux.

5.5. Le prix de location du bâtiment sera modifié en cas de variation de l'indice 834,76. L'augmentation sera égale à la valeur de l'augmentation de l'indice en pourcent. (...) »

Sur base des éléments soumis à son appréciation, le tribunal estime que les parties ont conclu un contrat portant sur la location d'un fonds de commerce englobant la clientèle, l'enseigne et le nom commercial, le matériel, le mobilier, les stocks ainsi qu'une sous-location du local commercial et de la maison d'habitation.

Les parties n'ont pas conclu deux contrats dont l'un porte sur la location du fonds de commerce et l'autre sur la location de l'immeuble.

PERSONNE1.) paie une redevance à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour la location du bâtiment et prend à sa charge le paiement de diverses dettes de la SOCIETE1.) en contrepartie du droit d'exploitation du fonds de commerce ; les parties ont donc conclu un contrat portant sur la location d'un fonds de commerce, dont fait partie intégrante et de manière indissociable la location du local commercial.

Il en résulte que la demande en résiliation judiciaire des contrats de location-gérance ne rentre pas dans le cadre strict de l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, de sorte que le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, est incompétent pour en connaître.

Aux termes de l'article 2 du nouveau code de procédure civile, le tribunal de paix est compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.- euros et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 10.000.- euros. Il s'ensuit que le tribunal d'arrondissement est incompétent pour connaître d'une demande dont la valeur est inférieure ou égale à 10.000.- euros.

L'article 8 du nouveau code de procédure civile prévoit que lorsqu'en raison de sa nature ou de son objet, la demande n'est pas susceptible d'être évaluée en argent, elle sera considérée comme étant de valeur indéterminée et le juge de paix ne pourra en connaître sauf si elle concerne une affaire pour laquelle compétence spéciale lui est attribuée.

En l'espèce, la demande de PERSONNE1.) introduite par voie de citation a pour objet de prononcer la résiliation des contrats de location-gérance.

Parmi les demandes indéterminées figurent les demandes qu'il n'est pas possible d'évaluer en argent, bien qu'elles soient fondées sur un intérêt matériel. Parmi ces demandes doivent être rangées les demandes en résolution d'un contrat (cf. Jurisclasseur, procédure civile, compétence, fasc. 210-2, n° 113 et s.).

La demande dont la valeur est indéterminée et qui n'est, comme en l'espèce, pas relative à une affaire pour laquelle compétence spéciale est attribuée à une autre juridiction, est de la compétence du tribunal d'arrondissement, juge de droit commun. Il en va de même de toutes les conséquences qui en sont déduites, y compris la demande en restitution de l'acompte payé en vertu du contrat dont la résiliation est demandée ainsi que les demandes relatives aux dommages et intérêts (cf. TAL 15 juillet 2014, n° 161.924 ; TAL 10 octobre 2012, n° 138.019).

Il en découle que le juge de paix, siégeant en matière civile ou commerciale, est pareillement incompétent pour connaître des prétentions de PERSONNE1.), indépendamment de la qualification du contrat entre parties, contrat de location-gérance ou contrat de mandat.

Le tribunal étant incompétent pour connaître de la demande principale de PERSONNE1.), il est également incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

PERSONNE1.) n'obtenant pas gain de cause, il ne peut pas prétendre à une indemnité de procédure.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer le cas échéant, elle est à débouter de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

Au vu de l'issue de la demande, ce volet est à rejeter.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial et en matière civile et commerciale, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles introduites par requête du 27 novembre 2025 (D-BAIL-377/25) et par citation du 18 septembre 2025 (D-CIV-14/26) ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle ;

se **déclare** incompétent pour connaître tant de la demande de PERSONNE1.) que de la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ;

rejette les demandes respectives tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement à intervenir ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.