

Rép. fisc. no

Audience publique du 19 décembre 2013

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée **AAAAA**,

demanderesse, comparant par Maître Franca VELLA, avocat, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **BBBBBBB**,

défenderesse, comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 31 juillet 2013 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 17 octobre 2013, lors de laquelle elle fut utilement fixée contradictoirement à l'audience publique du 21 novembre 2013.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail commercial du 18 janvier 2010 (ci-après Bail), la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois « AAAAAA S.à.r.l. » (ci-après société AAAAAA) a donné en location à la société anonyme BBBBBBB (ci-après société BBBBBBB) des locaux dans le centre commercial CCCCCC en cours de construction moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.840 € HTVA augmenté d'avances sur charges et de coûts tels que déterminés aux articles 8 et 9 du contrat de bail, payable par

anticipation le 1^{er} de chaque mois. Une remise de 2,50 € par mois par m² est encore consentie au preneur pour les deux premières années qui suivent l'ouverture du Centre commercial, ainsi qu'une remise d'1 € par mois par m² pour la 3^e année qui suite l'ouverture du Centre commercial. Ces remises sont accordées sous forme de notes de crédit.

Le contrat de bail conclu pour une durée de quinze années consécutives, soit trois périodes de cinq ans, devait prendre effet à la date d'ouverture du magasin DDDDDDDD, prévue pour le 23 mai 2010.

Par requête déposée le 31 juillet 2013 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société AAAAAAAA fait convoquer la société BBBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 192.331,80 € à titre d'arriérés de loyer, charges, intérêts de retard échus et pénalités conventionnelles impayées au 31 juillet 2013 (date telle que rectifiée par le mandataire de la société AAAAAAAA lors des plaidoiries) assorti des intérêts conventionnels de 1% par mois, sinon avec les intérêts légaux sur le montant de 149.671 € à partir du 31 juillet 2013 (et non pas 1^{er} juillet 2013) jusqu'à solde.

Elle conclut encore à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à compter de la date de notification du jugement à intervenir, à la condamnation de la société BBBBBBBB à lui payer le montant de 5.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, à l'exécution provisoire du jugement à intervenir et à se voir réserver tous autres droits, notamment d'augmenter sa demande en cours d'instance à raison de toutes autres sommes redues en vertu du contrat de bail, notamment pour toutes charges et autres obligations contractuelles généralement quelconques, échues et restées impayées, ainsi que des dommages et intérêts pour éventuels dégâts locatifs et de réclamer le paiement de la contribution d'ouverture stipulée à l'article 9.2. du Bail.

A l'audience des plaidoiries la société AAAAAAAA augmente sa demande pécuniaire dans un premier temps au montant de 219.036,57 € pour renoncer ensuite aux postes « refacturation » d'un montant de 282,90 € et « intérêts sur refacturation » d'un montant de 102,53 €.

Elle porte par conséquent sa demande au montant de 218.651,14 €.

Il convient de lui en donner acte.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société AAAAAAAA fait valoir que la date d'entrée en jouissance des lieux était fixée, conformément à l'article 4.1 du Bail, parallèlement à l'ouverture officielle des portes du DDDDDDDD au public, le 22 septembre 2010, que depuis son entrée en jouissance la société BBBBBBBB n'a payé que de manière irrégulière les loyers et charges, qu'elle tente même de se dérober à ses obligations contractuelles sous de vains prétextes et que malgré une mise en demeure du 21 décembre 2012, la société BBBBBBBB ne

paie plus qu'un loyer mensuel de 685 € HTVA depuis décembre 2012, de sorte qu'un montant de 147.673,17 € à titre d'arriérés de loyer demeure impayé, montant auquel il y aurait lieu d'ajouter un intérêt conventionnel de retard de 1% par mois - soit le montant de 26.246,71 € au 1^{er} juillet 2013 -, ainsi qu'une pénalité forfaitaire de 10% sur le principal à partir du 1^{er} juillet 2013.

La société AAAAAAAA fait encore valoir qu'outre le paiement du loyer, le locataire est obligé de s'acquitter d'avances sur les charges communes en application de l'article 8.2.3. du Bail qui prévoit que « *le preneur versera mensuellement et anticipativement au gérant, sur le compte qui lui aura été indiqué par ce dernier, une provision pour charges qui s'élèvera pour la première année à un montant équivalent à EUR 5.- HTVA/m²/mois à titre de provision pour charges communes* ».

La société AAAAAAAA reproche à la société BBBBBBBB de n'avoir payé ni ses avances sur charges depuis l'entrée en jouissance en date du 22 septembre 2010, ni ses charges individuelles - en particulier celles liées à sa consommation en eau - de manière régulière de sorte qu'un solde de 24.754,93 € demeure encore impayé de ces chefs. A ce montant il conviendrait à nouveau d'ajouter un intérêt conventionnel de retard de 1% par mois, ainsi qu'une pénalité forfaitaire de 10% sur le principal à partir du 1^{er} juillet 2013.

La société AAAAAAAA reproche à la société BBBBBBBB d'invoquer l'insuffisance du taux d'occupation et de fréquentation du centre commercial « CCCCCCCC » pour se délier de son obligation de payer le loyer régulièrement et elle donne à considérer qu'elle n'a jamais pris d'engagement vis-à-vis du locataire en ce qui concerne le nombre de visiteurs du centre commercial qui de toute façon ne saurait constituer un motif valable pour justifier le non-paiement de la totalité du loyer et des charges.

Le Bail ne lui imposerait d'ailleurs pas non plus d'obligation en relation avec le nombre de locataires au sein du centre commercial, même si le Bail était soumis à la condition suspensive de la « pré-location » de 60% des surfaces commerciales dont la construction était en cours au moment de sa signature.

Elle conteste principalement que la condition suspensive ne se serait pas réalisée en soutenant que la condition suspensive ne stipule qu'une « pré-location » et non pas une « location effective ».

A titre subsidiaire, la société AAAAAAAA fait valoir que la société BBBBBBBB aurait renoncé implicitement mais nécessairement à ladite condition en exécutant le contrat de bail, il serait en effet constant en cause que :

- il a reconnu être entré dans les lieux loués conformément à ce qui était stipulé dans le Bail. En effet, l'article 4.1. du Bail prévoyait sa prise d'effet à la date d'ouverture du DDDDDDDD. Or, le locataire est effectivement entré dans les lieux loués en parallèle au DDDDDDDD qui a ouvert officiellement ses portes au public le 22 septembre 2010 ;

- il occupe depuis au moins septembre 2010, sans préjudice quant à la date exacte, le local à destination commerciale n°0.109 (0.04G) conformément à l'article 2 du Bail ;
- il a fourni à la Requérante la garantie bancaire stipulée à l'article 19.1 selon les conditions prévues à cet article (garantie bancaire à première demande d'un montant de 23.040 €, soit six mois de loyers ;
- il a nécessairement accepté le montant de loyer stipulé dans le Bail dans la mesure où la garantie bancaire correspond à six mois de loyer calculés conformément à l'article 6 du Bail ;
- en application de l'article 28 du bail, il a adhéré à l'association des commerçants en date du 11 mars 2011 et faisait même partie de son conseil d'administration (pièce 5) ;
- il a payé au cours de l'année 2011 et début 2012, les avances sur charges contractuelles prévues, même si de façon irrégulière ;
- il a payé, au cours de l'année 2011, sa contribution aux frais de promotion commerciale, même si de façon irrégulière.

Il découlerait de ces observations que la sociétéBBBBBBBBB a joui des prérogatives de locataire de sorte que son argument tendant à dire que le contrat n'existe pas serait faux.

La sociétéBBBBBBBBB invoque en effet à titre principal la caducité du contrat de bail en soutenant que la condition suspensive consistant dans « la prélocation de 60% du total des surfaces commerciales dans le délai d'un an » ne s'est jamais réalisée pour conclure au rejet des demandes adverses basées sur le Bail.

Elle poursuit qu'elle n'a à aucun moment renoncé à la condition suspensive même en prenant possession des lieux et en exécutant partiellement le Bail et elle se base à cet effet sur le principe suivant lequel les renonciations ne se présument pas. Elle expose en outre qu'elle a plusieurs fois dénoncé formellement le taux d'occupation insuffisant du centre commercial et qu'elle n'a jamais payé le loyer tel que prévu au Bail.

A titre subsidiaire, la sociétéBBBBBBBBB conclut à la nullité du contrat de bail signé entre parties pour cause de dol sinon erreur en faisant valoir qu'elle n'aurait jamais signé le contrat de bail si on ne lui avait pas annoncé et promis un taux d'occupation de 60% des surfaces commerciales.

Elle se réfère à cet égard à un courrier lui adressé par la requérante le 12 juin 2009 lui annonçant que « *plus de 60% des unités commerciales sont déjà louées* ». Par ailleurs, lors de la conclusion du contrat la sociétéAAAAAAA lui aurait promis une prélocation d'au moins 60% des surfaces commerciales (cf. article 33 du contrat de bail) et elle fait valoir que par ces fausses affirmations

et promesses non tenues la société AAAAAAAA l'aurait amenée à signer le Bail.

A titre plus subsidiaire encore, la société BBBBBBBB se base sur l'exception d'inexécution ancrée à l'article 1184 du code civil.

Par le fait que le contre commercial est resté et reste actuellement vide pour la majeure partie, la « clientèle nombreuse » ferait défaut et le taux de 60% n'aurait jamais été atteint.

La société BBBBBBBB reproche par ailleurs une mauvaise gestion du centre commercial à la requérante consistant dans l'avancement tardif des travaux, une promotion commerciale inexistante, le centre commercial en chantier permanent, ainsi qu'une gestion défailante du centre, qui seraient responsables de l'insuffisance du nombre de locataires.

La société BBBBBBBB conclut par conséquent à la résiliation judiciaire du contrat de bail pour manquements graves dans le chef de la bailleuse.

Elle explique le fait de ne pas avoir résilié elle-même le Bail et d'être restée dans les lieux par le fait qu'elle avait d'une part réalisé d'importants investissements et qu'elle risquait d'autre part d'être condamnée au paiement des loyers jusqu'à la fin contractuelle du Bail dans l'hypothèse où il serait déclaré valable.

En dernier état de subsidiarité, la société BBBBBBBB demande au tribunal de réduire le loyer ex æquo et bono à de plus justes proportions et notamment au montant de 685 € par mois eu égard aux manquements de la partie requérante et elle renvoie à cet égard aux articles de presse annonçant une réduction du loyer de 50% accordée par EEEEEEEE à ses locataires. Pour arriver au montant de 685 € elle fait valoir que le taux de fréquentation de EEEEEEEE est le triple de celui de AAAAAAAA et divise le montant de (4.110 : 2) par 3. Plus subsidiairement la société BBBBBBBB demande au tribunal de nommer un expert pour déterminer le loyer redû le cas échéant par elle.

La société BBBBBBBB conteste encore les charges locatives dans leur principe et leur quantum.

Etant donné que la société AAAAAAAA n'a pas versé la moindre pièce relative aux charges, la demande y relative est à refixer le cas échéant à une audience ultérieure pour plaidoiries.

La société BBBBBBBB sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.750 € et elle demande acte qu'elle se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts.

Il convient de lui en donner acte.

En ce qui concerne la diminution du loyer accordée à d'autres magasins, la société AAAAAAAA réplique qu'une telle remise a seulement été accordée à

des magasins qui se trouvaient dans la galerie marchande depuis l'ouverture en 2008 et qui subissaient effectivement un certain préjudice, mais qu'il n'y aurait pas lieu d'accorder une telle remise à la société BBBBBBBB qui ne serait devenue locataire qu'à partir du mois de septembre 2010 lorsque les problèmes rencontrés par les premiers locataires étaient résolus. Par ailleurs, la société BBBBBBBB aurait bénéficié d'une remise de loyer les trois premières années conformément aux stipulations de l'article 6 du Bail.

Motifs de la décision :

Il est constant en cause que la société BBBBBBBB a ouvert l'agence de voyage sous le nom de FFFFFFFF, une marque appartenant au groupe BBBBBBBB, tel qu'il ressort du courriel adressé le 8 janvier 2010 par le directeur « Agences de Voyages BBBBBBBB » au directeur commercial « AAAAAAAA ».

La société BBBBBBBB soulève l'inexistence sinon la nullité du Bail invoqué par la société AAAAAAAA pour voir déclarer la demande en paiement adverse non fondée.

Quant à la non-réalisation de la condition suspensive :

La société BBBBBBBB demande au tribunal de constater que les conditions suspensives suivantes n'étaient pas remplies cumulativement dans le délai d'un an à partir de la signature du Bail dans le chef du bailleur :

-prélocation de 60% du total des surfaces commerciales dont la construction est en cours,

-obtention de l'autorisation de bâtir de l'Administration communale d'Esch/Alzette,

-obtention de l'autorisation particulière de la part du Ministère des Classes Moyennes.

pour voir dire que le Bail invoqué à la base de la demande adverse et signé le 18 janvier 2010 n'a jamais pu produire d'effets.

Afin d'établir que la condition suspensive ayant trait à la prélocation n'a pas été remplie par la société AAAAAAAA, la société BBBBBBBB verse au tribunal un procès-verbal de constat dressé le 16 novembre 2012 par l'huissier de justice Yves TAPPELLA duquel il ressort que le premier étage du centre commercial AAAAAAAA est inoccupé à l'exception de l'agence de voyages, de la boutique à l'enseigne GGGGGGGG et HHHHHHHH.

Même à l'heure actuelle, le taux d'occupation des surfaces commerciales du centre commercial AAAAAAAA resterait largement en-dessous de 60%.

Aux termes de l'article 1181 du code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.

L'article 1183 du code civil définit la condition résolutoire comme celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé.

En l'espèce, il résulte des termes du contrat de bail versé en cause que la sociétéBBBBBBBBB considérait une prélocation de 60% comme condition essentielle pour l'exécution du contrat. Elle est partant à qualifier de suspensive ce qui revient à dire que tant qu'elle n'est pas réalisée, aucune obligation ne naît dans le chef du locataire.

La sociétéAAAAAAA demande au tribunal de constater que la sociétéBBBBBBBBB a renoncé à cette condition suspensive en prenant possession des lieux loués, en exécutant partiellement les obligations découlant du Bail et en s'y maintenant pendant plus de trois ans.

Bien que le code civil soit muet sur la question, la jurisprudence admet que lorsqu'une condition suspensive défaille, la partie au contrat qui avait intérêt à son accomplissement peut y renoncer. Une partie au contrat peut de même parfaitement renoncer de se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance d'une condition suspensive stipulée dans son intérêt exclusif ou renoncer à la condition suspensive elle-même (cf. CA, 1^{re} chambre, 4 juin 2008, rôle no 32573).

A la fin de la période d'incertitude stipulée, le créancier, quoique la condition ait défailli, est toujours en droit de renoncer à la condition suspensive et de contraindre son cocontractant à servir la prestation. Cette faculté de renonciation ne peut profiter qu'à celui en faveur de qui la condition suspensive a été stipulée, car lui seul est autorisé à se plaindre de sa défaillance.

Etant donné qu'en l'espèce la sociétéBBBBBBBBB s'est maintenue dans les lieux loués jusqu'à ce jour, elle a implicitement mais nécessairement renoncé au bénéfice de la condition suspensive, dans l'hypothèse où elle ne fût pas réalisée.

Quant au dol, respectivement à l'erreur :

La sociétéBBBBBBBBB invoque le dol, sinon l'erreur dans son chef pour voir déclarer le contrat de bail conclu entre parties nul.

Elle fait valoir que la sociétéAAAAAAA l'a induite en erreur par des mensonges consistant notamment dans la déclaration que plus de 60% des unités commerciales ont déjà été louées et elle affirme qu'elle n'aurait pas contracté si tel n'avait pas été le cas.

Selon l'article 1110 alinéa 1er du code civil, « *l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui*

en est l'objet » tandis que l'article 1116 du même code dispose que « *le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres dolosives pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé »*.

Dans ces deux situations il appartient à la sociétéBBBBBBB d'apporter la preuve des faits invoqués, à savoir les conditions dans lesquelles la conclusion du contrat de bail s'est réalisée et notamment, le fait d'avoir été victime d'une erreur de la part du bailleur, sinon d'artifices, de fraude, de tromperie ou de mensonge lors de la conclusion de cet acte.

L'erreur ne sera admise que quand elle porte sur des qualités substantielles du contrat conclu entre parties et il est communément admis que l'erreur ne peut être cause de nullité qu'à la condition d'être excusable. Il peut se faire que la victime de l'erreur ait commis une faute en s'abstenant de prendre des précautions élémentaires pour s'informer. Dans ce cas, la jurisprudence retient que l'erreur ne peut être cause de nullité (cf. Droit civil, Les obligations, Weill et Terré, précis Dalloz, n° 74).

En l'espèce, la sociétéBBBBBBB invoque en premier lieu le dol, c'est-à-dire des manœuvres dolosives commises par son cocontractant dans le but de l'amener à signer le Bail.

Le dol se définit comme des manœuvres, un mensonge ou un silence ayant sciemment engendré une erreur déterminante du consentement du cocontractant. Constitue une réticence dolosive le simple silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter. L'existence d'une obligation de renseignement apparaît également comme condition suffisante de la réticence dolosive. En tant que délit civil, le dol repose sur une faute intentionnelle : il faut que l'auteur des manœuvres, mensonges ou réticences ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. Ainsi, le manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel de ce manquement (Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 11 et ss).

La preuve du dol incombe à celui qui l'allègue (cf. Jurisclasseur de Droit civil Vo Contrats et Obligations Dol sub art. 1116 no 25). Le dol suppose essentiellement l'intention de tromper. (cf. Jurisclasseur de Droit civil loc. cit. no 3) et il faut que le dol ait été déterminant, c'est-à-dire qu'il ait induit le cocontractant dans une erreur telle qu'elle l'ait amené à passer le contrat (cf. Jurisclasseur de Droit civil, loc. cit. no 22) pour pouvoir donner lieu à annulation du contrat conclu entre parties.

En l'espèce, il ressort des pièces versées en cause que dans son courrier du 12 juin 2009, le directeur de AAAAAAAA a informé la sociétéBBBBBBB que

« c'est avec plaisir que nous pouvons vous rassurer sur l'avancement de la commercialisation : plus de 60% des unités commerciales sont déjà louées ».

Par le fait que la société BBBBBBBB a fait insérer la condition suspensive prévoyant une prélocation de 60%, il est établi que la prélocation, respectivement location de 60% des unités commerciales fût essentielle pour l'amener à signer le contrat de bail avec la société AAAAAAAA.

Il est encore constant en cause que la société BBBBBBBB est entrée dans les lieux le 22 septembre 2010 alors que la prise d'effet initiale du contrat de bail était prévue pour le 23 mai 2010.

Il ressort des pièces versées en cause que déjà par lettre du 30 novembre 2010, le directeur de la société BBBBBBBB se plaint de plusieurs manquements auprès de la société AAAAAAAA et explique qu'elle est dans ces conditions dans l'impossibilité de payer le loyer. La société BBBBBBBB fait part des doléances suivantes :

- l'agence se retrouve seule avec 2 autres commerces dans la galerie alors que 36 commerces auraient dû être actifs à cette date,
- la ventilation d'air chaude ne fonctionne toujours pas,
- la date d'ouverture fût reportée à plusieurs reprises,
- la distribution du courrier ne fonctionne pas correctement et
- la promotion du centre commercial AAAAAAAA est loin d'être efficace.

Ensuite le mandataire de la société BBBBBBBB a adressé le 25 juillet 2011 un courrier à GGGGGGGG - le mandataire de la société AAAAAAAA tel qu'il ressort des pièces versées en cause – pour lui faire part des raisons pour lesquelles sa mandante ne règle pas le loyer réclamé. Il souligne que c'est essentiellement pour la raison que sa mandante se retrouvait au début toute seule dans la galerie du Centre Commercial AAAAAAAA, et que même si actuellement deux autres commerces s'y sont installés, le taux d'occupation serait toujours loin des 36 commerces promis et de la clientèle en masse escomptée. Il ajoute que la ventilation d'air chaud n'a pas marché pendant l'hiver, que les charges pour la promotion commerciale sont injustifiées, que le parking de « AAAAAAAA » est constamment complet et que les ascenseurs de « AAAAAAAA » ne fonctionnent pas de sorte que les clients à mobilité réduite ne peuvent pas monter du garage au centre commercial.

Il donne à considérer qu'au vu des difficultés précitées sa mandante n'entend pas régler l'entièreté du loyer, mais qu'elle est néanmoins disposée à trouver un arrangement et propose de régler pour solde de tous comptes les arriérés à concurrence de 20% pour la période allant du mois de septembre 2010 à janvier 2011 et de 30% pour la période allant de février 2011 à la date à laquelle 2/3 des locaux commerciaux de AAAAAAAA seront exploités.

Par courrier du 7 mars 2012 adressé à GGGGGGGG, le mandataire de la société BBBBBBBB fait valoir que le Bail « *ne pourra produire ses effets que si les conditions suspensives sont cumulativement réunies dans un délai d'un an dans le chef du bailleur* » et il cite les trois conditions suspensives insérées dans le Bail tout en précisant qu'à l'heure actuelle le taux d'occupation des surfaces commerciales de AAAAAAAA resterait toujours en-dessous de 60%.

Il donne à nouveau à considérer que sa mandante est néanmoins disposée à trouver un arrangement et demande à GGGGGGGG de prendre position dans les meilleurs délais par rapport à son offre d'arrangement lui soumise dans son courrier du 25 juillet 2011.

Dans son courrier adressé le 7 juin 2012 à la société AAAAAAAA, le mandataire de la société BBBBBBBB l'informe qu'il révoque formellement sa proposition d'arrangement des courriers précédents et il invoque la non-réalisation des conditions suspensives et particulièrement la non-réalisation de la condition consistant dans la prélocation de 60% du total des surfaces commerciales dans un délai d'un an et donne à considérer que même à l'heure actuelle le taux d'occupation reste en-dessous de 60%. Il en déduit que le bail est censé ne pas exister et ne pas produire d'effets. Il se dit néanmoins ouvert à une proposition d'arrangement qui tiendrait compte du taux de fréquentation effective du centre commercial CCCCCCCC.

Il découle des développements qui précèdent que la société BBBBBBBB a dès le début insisté sur une condition essentielle à ses yeux, à savoir un taux d'occupation d'au moins 60% de la surface commerciale du centre commercial AAAAAAAA un an après le début du bail pour s'engager contractuellement.

Il ressort encore des éléments du dossier soumis au tribunal que cette condition n'a jamais été remplie bien que la société AAAAAAAA ait informé la société BBBBBBBB du contraire avant la signature du Bail.

Le tribunal considère que par l'affirmation du 12 juin 2009 que « *plus de 60% des unités commerciales sont déjà louées* », le directeur de AAAAAAAA a induit la société BBBBBBBB en erreur, cette dernière ayant signé le contrat de bail en date du 18 janvier 2010 et que ce fût de façon intentionnelle dans le but d'amener la société BBBBBBBB à signer le Bail afin de ne pas perdre un locataire potentiel de plus.

Il y a dès lors lieu de retenir que la société AAAAAAAA a commis un dol pour amener la société BBBBBBBB à contracter, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société BBBBBBBB et d'annuler le contrat de bail conclu entre parties le 18 janvier 2010.

Par conséquent, les demandes en paiement de la société AAAAAAAA sont à déclarer non fondées, le contrat de bail n'ayant jamais pris effet.

Il n'y a partant pas non plus lieu de retenir le volet relatif aux charges impayées.

Au regard de l'issue du présent litige, la demande de la société AAAAAAAA en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

La sociétéBBBBBBB ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande introduite par la société à responsabilité limitée AAAAAAAA S.à.r.l. suivant requête du 31 juillet 2013 en la forme ;

donne acte à la société à responsabilité limitée AAAAAAAA S.à.r.l. de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

donne acte à la société à responsabilité limitée AAAAAAAA S.à.r.l. qu'elle renonce aux postes « refacturation » et « intérêts sur refacturation » pour ne réclamer plus que le montant de 218.651,14 € ;

annule le contrat de bail conclu entre parties le 18 janvier 2010 ;

dit **non fondée** la demande de la société à responsabilité limitée AAAAAAAA S.à.r.l. ;

donne acte à la société anonymeBBBBBBB S.A. qu'elle se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts ;

donne acte à la société anonymeBBBBBBB S.A. qu'elle réclame l'allocation d'une indemnité de 1.750 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit **non fondées** les demandes respectives en allocation d'une indemnité de sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

laisse les frais et dépens à charge de la société à responsabilité limitée AAAAAAAA S.à.r.l..

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES