

Jugement civil no. 160 / 2018 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, trente mai deux mille dix-huit.

Numéro 184259 du rôle

Composition :

Michèle HORNICK, vice-présidente,
Tessie LINSTER, juge
Emina SOFTIC, juge
Arnold LAHR, greffier

ENTRE

A.), demeurant à CH-(...) (Suisse), (...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 11 avril 2017,

partie défendresse sur reconvention,

comparaissant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme PESCATORE PROPERTIES SA, établie et ayant son siège social à L-2324 Luxembourg, 6, avenue Pescatore, représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 63.303,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENTRINGER,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture partielle du 21 mars 2018.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu **A.)** par l'organe de Maître Benoît ENTRINGER, avocat constitué.

Entendu la société anonyme PESCATORE PROPETIES SA par l'organe de Maître Christophe LASSEE, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Par exploit du d'huissier de justice du 11 avril 2017, **A.)** a fait donner assignation à la société anonyme PESCATORE PROPOERTIES SA à comparaître devant le tribunal de ce siège afin de voir condamner la défenderesse à lui payer la somme de 1.000.000.- EUR et subsidiairement la somme de 524.317,81.- EUR chaque fois avec les intérêts conventionnels de 10%, sinon les intérêts légaux au sens de l'article 14 de la loi modifiée du 18 avril 2004 à partir des échéances respectives des loyers, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il demande l'augmentation des intérêts de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, l'exécution provisoire de ce jugement et une indemnité de procédure de 7.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande en justice, le requérant explique avoir signé, le 22 février 2008, avec la défenderesse un contrat de bail portant sur une surface de bureau sise au (...) aux (...) à (...) pour un loyer mensuel de 47.536.- EUR, le bail étant censé courir pour une durée de 9 ans du 1^{er} mars 2008 au 28 février 2017.

Ce contrat de bail aurait été cédé par la défenderesse à la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA par un contrat de cession du 10 juin 2008. Le cession de bail aurait été dénoncée au requérant par un courrier recommandé du 25 juin 2008. Le requérant admet qu'il ne s'est pas opposé à cette cession étant donné que la défenderesse lui avait assuré que la société cessionnaire allait exercer une activité lucrative de *business center* de sorte qu'elle n'aurait aucune difficulté à régler les loyers. A compter du 25 juin 2008, la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA serait ainsi devenue locatrice des lieux, partant contractante du requérant. Par la suite, la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA n'aurait pas respecté les obligations nées du bail et le requérant note à cet égard que la nouvelle locatrice a été condamnée par décision du juge de paix de Luxembourg du 26 septembre 2014 à lui payer à titre d'arriérés de loyers et d'indemnité de relocation la somme de 524.317,81.- EUR avec les intérêts conventionnels de 10% par an à compter des dates respectives d'échéances des loyers, cette décision ayant été confirmée en appel par jugement du 19 juin 2015. Il affirme que par jugement du 18 septembre 2015, la faillite de la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA a été prononcée sans que cette dernière lui aurait payé ce à quoi elle avait été condamnée. Il précise que la faillite est entretemps clôturée et que l'intégralité de l'actif réalisé a été attribué aux créanciers publics de sorte qu'il a perdu toute chance de recouvrer sa créance. Le requérant soutient que son dommage réel était bien supérieur au 524.317,81.- EUR, raison pour laquelle il demande à présent l'allocation de la somme de 1.000.000.- EUR.

Le requérant soutient qu'une novation s'est opérée par la substitution d'un nouveau locataire au locataire initial et qu'une telle novation suppose un accord entre le créancier et l'ancien débiteur ainsi qu'un accord entre le créancier et le nouveau débiteur. Or, il prétend que son consentement concernant l'accord avec la défenderesse PESCATORE PROPERTIES SA pour l'extinction des obligations de cette dernière était vicié pour dol sinon pour erreur, au sens des articles 1109 et 1110 du Code civil. Il se base ensuite à titre subsidiaire sur les articles 1134 et 1135 du Code civil pour faire valoir que la défenderesse a violé ses obligations de bonne foi et d'équité. Finalement, il invoque l'article 1276 du Code civil pour arguer que le débiteur délégataire reste responsable envers le créancier en cas d'insolvabilité du débiteur délégué.

La défenderesse soulève in limine litis l'irrecevabilité de la demande pour libellé obscur. Elle estime ensuite que la demande est irrecevable alors qu'il y aurait forclusion à agir au sens des articles 442 et 473 du Code de commerce. Elle conclut par ailleurs à l'incompétence ratione materiae du tribunal étant donné qu'il serait question de l'exécution d'un contrat de bail devant être soumise au juge de paix. Elle soulève encore le défaut de qualité de la demande dirigée à l'égard de la défenderesse qui ne serait plus liée par aucune relation contractuelle au requérant. Finalement, elle soulève l'irrecevabilité de l'assignation eu égard à l'autorité de la chose jugée quant à la validité du consentement du requérant lors de la novation.

Quant au fond, elle conteste le bien-fondé de la demande tant en son principe qu'en son quantum.

La défenderesse demande une indemnité de procédure de 7.500.- EUR, la condamnation du requérant au montant de 10.000.- EUR pour procédure abusive et vexatoire ainsi que le remboursement de frais et honoraires d'avocat évalués à 15.000.- EUR.

L'instruction de l'affaire a été clôturée par ordonnance du 21 mars 2018 quant aux moyens d'irrecevabilités invoqués et le tribunal se limitera ainsi à analyser la recevabilité de la demande.

Quant à l'exception du libellé obscur

La défenderesse soulève l'exception du libellé obscur quant au principe de la demande ainsi que quant au quantum.

Elle soutient que le requérant parle une fois de novation et une autre fois de délégation et des obligations en découlant alors qu'il s'agirait de deux notions juridiques totalement différentes et antinomiques. Elle invoque l'arrêt de la Cour de cassation du 7 février 2013 ayant confirmé la novation qui s'est opérée suite à la cession du contrat de bail par changement de débiteur. Elle estime que suite à cette novation, elle n'est plus liée aux obligations contractuelles avec le requérant et qu'elle ne comprend donc pas à quel titre sa responsabilité est recherchée, de sorte à rendre la demande incompréhensible.

Ensuite, la défenderesse estime qu'il ne résulte pas de l'acte d'assignation à quels postes le montant demandé dans l'assignation, soit 1.000.000.- EUR, fait référence. Elle serait ainsi dans l'impossibilité de prendre position sur ce montant en absence de ventilation.

L'article 154 du Nouveau Code de procédure civile dispose, entre autres, que l'assignation doit énoncer l'objet de la demande et contenir l'exposé sommaire des moyens, à peine de nullité.

Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est cependant indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement. (J.-Cl. Wiwinius, *Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exceptio obscuri libelli*, p. 290).

La finalité de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande d'une manière expresse. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour, 5 juillet 2007, rôle n° 30520).

Le tribunal constate que les faits à la base de la demande découlent avec une précision suffisante de l'acte d'assignation. Ensuite, le requérant indique clairement les fondements juridiques sur lesquels il base sa demande, soit principalement les vices de consentement au sens des articles 1109 et 1110, ensemble l'article 1382 du Code civil, subsidiairement, une violation de l'obligation de bonne foi au sens des articles 1134 et 1135 du Code civil et plus subsidiairement, l'article 1276 du Code civil relatif à la responsabilité du délégataire envers le créancier.

L'objet de sa demande est de voir réparer son dommage, dommage qu'il évalue à 1.000.000.- EUR. Quant à ce quantum, il explique qu'il est composé des arriérés de loyers et de l'indemnité de relocation auquel la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA a été condamnée. Il explique que ce montant ne couvre pas l'intégralité de ce dommage alors qui se composerait encore par exemple de l'ensemble des loyers impayés, des charges locatives et des frais exposés pour obtenir gain de cause.

Le requérant a suffi aux obligations lui imposées par les dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, les éléments avancés par lui à l'appui de sa demande permettant à la défenderesse de saisir parfaitement le fondement juridique et l'objet de la demande dirigée contre elle et de préparer utilement sa défense. S'il est vrai que le requérant ne présente pas de ventilation quant aux frais supplémentaires composant son dommage, ceci ne rend pas pour autant la demande incompréhensible, au point de rendre impossible pour le défendeur l'organisation de sa défense. La question de l'évaluation du montant du préjudice sera analysée le cas échéant lors de l'examen du fond de l'affaire.

Le moyen tiré du libellé obscur n'est partant pas fondé.

Quant à la compétence razione materiae

La défenderesse soulève l'incompétence razione materiae du tribunal de céans au regard de l'article 3.3. du Nouveau Code de procédure civile. Elle rappelle que le requérant réclame un dédommagement au motif que son accord aurait été vicié lors de la novation dans le cadre d'une cession de bail. Le tribunal serait donc amené à examiner le consentement du requérant. Elle estime que cette question est relative à l'exécution ou l'inexécution du contrat de bail, de sorte que le juge de paix serait compétent.

L'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que 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'elle soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant d'une compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

La demande du requérant a trait aux circonstances dans lesquelles s'est opérée la cession du contrat de bail à la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA. Tout en admettant avoir accepté la cession, le requérant soutient que son consentement à la novation qui a suivi la cession était vicié par erreur ou dol et subsidiairement que la défenderesse lui aurait en quelque sorte soutiré ce consentement en violant ses obligations de bonne foi et d'équité.

Le demande a donc trait non au contrat de bail lui-même, mais à la cession de ce bail qui doit être considérée comme un accord séparé intervenu entre les parties et qui constitue donc un contrat différent du contrat de bail lui-même.

Ainsi, la présente demande ne rentre pas dans les attributions visées par l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile et le tribunal de céans, en tant que juridiction de droit commun, est compétent pour connaître de la demande.

Quant au défaut de qualité

La défenderesse soulève « *l'irrecevabilité de la demande adverse quant au défaut de qualité de la demande dirigée à l'égard de la partie concluante* ». Elle fait valoir que « *n'étant plus liée par aucune relation contractuelle et étant libérée suite à la novation, la demande dirigée à son encontre est irrecevable à quelque titre que ce soit* ».

A bien comprendre ce moyen, la défenderesse semble considérer qu'en absence de relation contractuelle entre les parties, le requérant n'est pas recevable de formuler une demande à son encontre.

Cependant, l'appréciation de l'existence et de la nature des liens de droit existant entre deux parties ainsi que la nature de la responsabilité qui peut s'en dégager appartient

à l'examen du fond de la demande et le moyen d'irrecevabilité qui manque par ailleurs de précision et de fondement juridique doit être rejeté.

Quant à la forclusion

La défenderesse invoque un moyen de forclusion basé sur les articles 442 et 463 du Code de commerce. Elle explique que la faillite de la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA a été prononcée le 18 septembre 2015 et qu'en vertu des articles invoquées, la cessation de paiement ne peut rétroagir qu'au maximum dans les 6 mois du jugement déclaratif de faillite. Le requérant n'aurait entrepris aucune démarche afin de voir rétroagir la date de la cessation des paiements. Par la présente demande, introduite le 11 avril 2017, le requérant essaierait par voie détournée, de faire rétroagir la date de la cessation de paiement au-delà de 6 mois étant donné que la cessation du bail est intervenue le 25 juin 2009. Il y aurait lieu de constater que la cession de bail n'a pas été accomplie pendant la période de cessation de paiement présumée par la loi.

Le tribunal constate qu'il n'est aucunement amené dans le cadre de la présente demande, d'analyser la période de la cessation des paiements de la société ADAGIO, BUSINESS CENTER SA ni les effets d'éventuels contrats ou autres actes accomplis par cette dernière durant cette période. Le requérant ne se prévaut pas des dispositions relatives à la période suspecte. Par ailleurs, le requérant ne soutient à aucun moment que la cession du bail ait été effectuée dans les six mois précédant la prononciation de la faillite, il précise au contraire lui-même que la cession du bail a eu lieu le 25 juin 2009 pendant que la faillite de la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA a été prononcée le 18 septembre 2015.

Il s'ensuit que ce moyen invoqué par la défenderesse doit être rejeté.

Quant à l'exception de chose jugée

La défenderesse soulève l'exception de la chose jugée quant à la validité du consentement de **A.)** lors de la novation. Elle fait valoir que le requérant ne remet en cause ni le contrat de bail initial ni la validité de la nouvelle obligation contractée par la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA mais uniquement l'accord entre parties quant à l'extinction de l'obligation primitive, c'est-à-dire la décharge de la défenderesse. Elle estime qu'ainsi, le requérant essaie par voie détournée d'obtenir une condamnation alors que l'arrêt de cassation du 7 février 2013 a bien confirmé que la défenderesse n'était plus liée aux obligations contractuelles suite à la novation. Elle explique que pour aboutir à leur décision, les juges d'appel ont examiné les conditions relatives à l'*animus novandi* et qu'ils ont nécessairement par la même analysé le consentement du requérant quant à la novation.

Elle ajoute que le requérant ne saurait invoquer la notion de délégation alors que les juges ont déjà retenu une novation par changement de débiteur. Finalement, la défenderesse conclut encore à l'irrecevabilité de la demande dans la mesure où aucune faute n'a été formulée lors de la cession à son encontre et qu'il y a donc renonciation non équivoque de la part du requérant à formuler une demande tendant à l'engagement de sa responsabilité.

A.) estime que sa demande actuelle ne heurte pas l'autorité de la chose jugée. Il fait valoir que l'autorité de la chose jugée ne peut s'appliquer qu'au dispositif d'une décision. Il ajoute qu'il n'existe pas encore de décision sur les points de sa demande actuelle. Il précise que les juges d'appel ont bien retenu qu'il y a eu novation et il estime qu'il appartient à présent au tribunal de céans d'analyser les conditions de cette novation et c'est dans le cadre d'une telle analyse qu'il se prévaut d'un vice de consentement.

L'article 1351 du Code civil énonce que l'autorité de chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit introduite entre les mêmes parties et formée par elles et contre elles en la même qualité.

Il est de principe que les énonciations d'une décision contre laquelle les recours ne sont plus possibles sont définitivement revêtues de l'autorité de la chose jugée. Il est impossible de remettre en cause, directement ou indirectement, ce qui a été jugé de façon définitive. L'irrévocabilité de la chose jugée s'impose aux personnes qui étaient parties à la décision. Ainsi, aucun plaideur concerné par la décision ne peut la remettre en cause, soit directement en formant une nouvelle fois une demande identique, soit indirectement en émettant des prétentions relatives au même litige à l'occasion d'une autre procédure. De même, on considère qu'est interdite toute manifestation de volonté des parties tendant à neutraliser, même indirectement, l'autorité du jugement (*Juris-Classeur civil, « Autorité de la Chose jugée », Fasc. 554, n° 200 et suivants*).

La cause d'une demande en justice peut être définie comme l'acte ou le fait juridique qui constitue le fondement direct et immédiat du droit réclamé. En conséquence, pour apprécier l'étendue de la chose jugée au sens de l'article 1351 du code civil, la cause doit s'entendre de ce qui a été effectivement discuté en fait et en droit (JCL civil, article 1349 à 1353, fasc. 20, Autorité de la chose jugée au civil sur le civil, no 168). La cause s'entend des faits qui ont précisément fait l'objet d'une appréciation juridique de la part du juge, après avoir été spécialement invoqués par les parties ou le juge (Th. Hoscheit, *Le droit judiciaire privé au GRAND-DUCHE DE Luxembourg*, 2012, no 935).

Quant à l'objet de la demande, celui-ci s'entend du résultat que l'on sollicite du juge en exerçant l'action (H. Solus et R. Perrot, t. 3, préc., n° 64, p. 58) sous réserve de considérer que l'étendue de cet objet est fixée par l'ensemble des prétentions formulées au cours de l'instance, par l'acte introductif d'instance, par les conclusions en défense et par les éventuelles demandes incidentes. La jurisprudence a rappelé à plusieurs reprises que l'exception de chose jugée ne peut être accueillie lorsque l'objet de la demande n'est pas matériellement identique. Il est indispensable, pour qu'il y ait autorité de la chose jugée, que le demandeur réclame la consécration d'un même droit sur la même chose. Quand il s'agit de savoir si, par rapport à une nouvelle demande, la chose a déjà été jugée, il faut examiner et la matérialité de la chose demandée et la nature du droit réclamé sur cette chose ; si l'une ou l'autre change, il n'y a pas autorité de chose jugée. Pour que celle-ci joue, il faut que le demandeur réclame le même droit sur une demande matériellement identique. (JCL civil, article 1349 à 1353, fasc. 20, Autorité de la chose jugée au civil sur le civil, nos 156, 157 et 160)

Il n'est pas contesté entre parties que l'arrêt rendu en date du 7 février 2013 par la Cour de cassation a force de chose jugée, ni qu'il y a identité de parties dans le présent litige et l'affaire ayant abouti à l'arrêt de cassation.

Il reste à analyser l'identité de cause et d'objet entre les deux demandes.

Par requête du 22 avril 2010 **A.)** a demandé au juge de paix la condamnation de la société PESCATORE PROPRIETIES SA et de la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA au paiement des loyers et autres frais en vertu du contrat de bail.

Par jugement du 5 mai 2011, le tribunal de paix, après avoir retenu que les parties entendent limiter les débats à la question de savoir s'il y a lieu à condamnation solidaire, in solidum, sinon conjointe des défendeurs au paiement des loyers et charges et de surseoir à statuer sur le surplus, a déclaré que la société PESCATORE PROPRIETIES SA et la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA sont tenus in solidum au paiement des loyers et frais. Le raisonnement à la base de cette décision consistait à retenir qu'une volonté de novar expresse faisait défaut dans le chef de **A.)** et que la société PESCATORE PROPRIETIES SA restait donc tenue des obligations découlant du contrat de bail même après la cession de celui-ci.

Dans le cadre de l'appel interjeté contre cette décision, la société PESCATORE PROPRIETIES SA concluait principalement à l'incompétence du tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer pour connaître de la demande dirigée à son encontre en faisant valoir qu'il n'existait plus de lien contractuel entre **A.)** et elle-même suite à la cession de bail, de sorte que la demande aurait dû être introduite par voie d'assignation devant le tribunal d'arrondissement.

Les juges d'appel, pour toiser la question de compétence, étaient amenés à analyser si la relation contractuelle entre **A.)** et la société PESCATORE PROPRIETIES SA a continué à exister suite à la cession du contrat de bail à la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA ou s'il y a eu novation par substitution de débiteur permettant la libération de la société PESCATORE PROPRIETIES SA des liens contractuels avec **A.)**. Par jugement d'appel du 25 novembre 2011, ils ont réformé la décision de première instance en retenant l'existence d'une novation tacite par l'effet de laquelle la société PESCATORE PROPRIETIES SA n'était plus tenue des obligations découlant du contrat de bail après la cession.

Pour venir à cette conclusion, les juges d'appel ont analysé les clauses du contrat de bail initial ayant trait aux modalités suivant lesquelles il pouvait être cédé. Ils ont retenu que la cession a été faite et notifiée au bailleur conformément aux conditions posées par le contrat de bail initial. Ils ont ensuite analysé le comportement de **A.)** et ont déduit du fait qu'il a accepté le paiement du loyer par la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA et qu'il a demandé à cette dernière de mettre en place une garantie bancaire et de lui fournir une provision, que **A.)** a accepté la société ADAGIO BUSINESS CENTER SA comme étant son seul et unique locataire en remplacement de la société PESCATORE PROPRIETIES SA.

Eu égard à ces considérations, les juges d'appel ont retenu que la société PESCATORE PROPRIETIES SA n'était plus à considérer comme preneur de bail et

que le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer était par conséquent incompétent pour statuer sur la demande dirigée à son encontre par **A.)**.

Par arrêt du 7 février 2013, la Cour de cassation a déclaré que :

*« Mais attendu que les juges du fond, après avoir, par interprétation souveraine des clauses du contrat de bail, retenu que les alinéas 2 et 3 de l'article 16 sont complémentaires et que l'alinéa 3 ne peut être considéré comme une simple illustration de l'alinéa 2, ainsi que l'a fait plaider **A.)**, ont relevé que, s'étant vu notifier la cession du bail, **A.)** a non seulement été d'accord à accepter le paiement du loyer par le cessionnaire, mais lui a encore demandé de mettre en place la garantie bancaire prévue à l'article 15 du contrat de bail et de lui fournir la provision correspondant au fond de roulement pour le règlement des charges, prévue à l'article 5 du même contrat ;*

Qu'ils ont ainsi, par une appréciation souveraine de la commune intention des parties et du comportement du bailleur suite à la cession du bail légalement justifié leur décision ;

Qu'ayant, d'autre part, déduit de ces éléments la preuve de l'animus novandi, les juges du fond ont correctement appliqué l'article 1315 du Code civil »

L'objet de la demande du requérant formulée dans l'instance précédente était le recouvrement de loyers et d'autres frais et pour justifier ses prétentions, il s'est basé sur les obligations découlant du contrat de bail.

Actuellement, **A.)** ne conteste pas son consentement à la cession du bail ni l'existence d'une novation par l'effet de laquelle la société PESCATORE PROPRIETIES SA n'était plus tenue à son égard des obligations découlant du contrat de bail initial.

Il soutient cependant que ce consentement a été vicié par dol, sinon par erreur.

Subsidiairement, il dit qu'en violant ses obligations de bonne foi et d'équité, la défenderesse lui a indûment soutiré ce consentement. L'objet de sa demande est la réparation du dommage qui lui est accru du fait d'avoir vu vicié son consentement.

Or, la demande introduite dans le cadre de l'instance ayant abouti à l'arrêt de la Cour de cassation n'était pas fondée sur les dispositions relatives aux vices de consentement contenues dans les articles 1108 et suivants du Code civil, ni sur une violation de l'obligation de bonne foi. Partant, le consentement du requérant, dont l'existence n'est pas mise en cause, n'a pas encore été analysé au regard de ces dispositions mais ce n'est que par sa présente action que le requérant demande au tribunal de le faire.

La cause et l'objet de la présente demande sont donc différents de ceux sur base desquels les juges d'appel et la Cour de cassation étaient amenés à se prononcer. La présente demande ne se heurte partant pas à l'autorité de la chose jugée découlant des décisions précitées et il n'y a pas de risque de contrariété avec la décision que le tribunal sera amené à prendre sur la question si le consentement de **A.)** était vicié ou non.

La défenderesse estime encore dans le cadre de son moyen d'exception de chose jugée, que le requérant ne saurait invoquer la notion de délégation alors que les juges ont déjà retenu une novation par changement de débiteur. Elle estime qu'il s'agit de deux notions juridiques antinomiques. Or, comme la défenderesse l'explique elle-même, le requérant n'a pas encore soumis aux juges une demande basée sur les dispositions relatives à la délégation. Une telle demande ne peut dès lors se heurter à l'autorité de chose jugée faute de décision existante en ce sens. Il appartiendra au tribunal lors de l'analyse de ce moyen d'apprécier si en retenant une novation, l'existence d'une délégation est juridiquement exclue.

Finalement, toujours dans le cadre de son moyen d'exception de chose jugée, la défenderesse conclut encore à l'irrecevabilité de la demande dans la mesure où aucune faute en lien avec la cession de bail ne lui a été reprochée lors de l'instance précédente de sorte qu'il y aurait renonciation non équivoque de la part du requérant à formuler une demande tendant à l'engagement de sa responsabilité.

Or, le fait que dans sa demande précédente, le requérant n'a pas invoqué de faute dans le chef de la défenderesse, à le supposer établi, ne vaut pas renonciation définitive à invoquer une telle faute dans une instance subséquente ayant une cause et un objet différent. Ici encore, la défenderesse reste en défaut d'établir en quelle mesure, ce point de la demande pourrait se heurter à l'autorité de chose jugée.

Dans ces conditions, le moyen tenant à l'exception de l'autorité de la chose jugée est à rejeter.

Les demandes principale et reconventionnelle, qui sont par ailleurs introduites dans les forme et délai de la loi sont partant recevables et il y a lieu d'inviter les parties de conclure quant au fond.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

vu l'ordonnance de clôture du 21 mars 2018 quant à la recevabilité de la demande,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle,

avant tout autre progrès en cause, invite les parties à conclure quant au fond de la demande,

invite **A.)** à conclure jusqu'au 11 juillet 2018,

invite la société anonyme PESCATORE PROPOERTIES SA à conclure jusqu'au 19 septembre 2018,

réserve le surplus.