

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00047

Audience publique du vendredi, sept mars deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2022-09664 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Elma KONICANIN, greffier.

Entre

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 18 novembre 2022,

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

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., (anciennement SOCIETE3.) S.à r.l.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit PERSONNE1.),

comparaissant par **Maître Isabelle GIRAULT**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 22 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 14 février 2025.

Entendue la société anonyme SOCIETE1.) S.A par l'organe de Maître Sivenc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Entendue la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. par l'organe de Maître Isabelle GIRAULT, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 14 février 2025.

En vertu d'une ordonnance présidentielle du 2 novembre 2022 rendu par Monsieur le Vice-président Frédéric MERSCH, en remplacement de Monsieur le Président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et par exploit d'huissier du 16 novembre 2022, la société anonyme SOCIETE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de l'établissement public autonome SOCIETE4.), de la société anonyme SOCIETE5.), de la société anonyme SOCIETE6.) et de la société anonyme SOCIETE7.) sur les sommes, avoirs, deniers, titres ou autres valeurs quelconques qu'elles détiennent, doivent ou devront à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) pour sûreté et avoir paiement de la somme de 37.939,64 euros en principal, avec un taux d'intérêt de 4,75% par an sur le solde restant dû et ce à partir du 30^e jour à partir du 11 octobre 2021 (date d'envoi de la facture), taux d'intérêt augmenté de 2 points à partir du 4^e mois du jour de l'envoi de la note d'honoraires, soit le 11 janvier 2022 sur le montant de 37.939,64 euros, sous réserve des frais.

Cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à la partie défenderesse-saisie par exploit d'huissier du 18 novembre 2022, ce même exploit contenant assignation à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner au paiement du montant de la créance pour laquelle la saisie a été pratiquée, à une indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance ainsi que pour voir valider la saisie-arrêt.

La contre-dénonciation fut signifiée aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier du 23 novembre 2022.

L'affaire a été inscrite au rôle de la 10e chambre sous le numéro TAL-2022-009664 et a été soumise à la mise en état ordinaire.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes de ses dernières conclusions, la société SOCIETE1.) sollicite :

- à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 37.939,64 euros, avec un taux d'intérêt de 4,75% par an sur le solde restant dû et ce à partir du 30^e jour à partir du 11 octobre 2021 (date d'envoi de la facture), taux d'intérêt augmenté de 2 points à partir du 4^e mois du jour de l'envoi de la note d'honoraires, soit le 11 janvier 2022 sur le montant de 37.939,64 euros,
- à voir déclarer bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée entre les mains des parties tierces saisies,
- au vu des paiements des honoraires de l'avocat adverse par la société SOCIETE8.) SA et non par la société SOCIETE2.), à voir aviser sans délai le procureur d'Etat eu égard à l'article 23 du Code de procédure pénale,
- à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- à voir condamner la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa demande, **la société SOCIETE1.)** fait exposer que la partie débitrice, anciennement dénommée « *la société à responsabilité limitée ENSEIGNE1.) SARL* » aurait occupé un immeuble en vertu d'un contrat de bail signé avec l'ETAT. Cet immeuble aurait compris un café-restaurant avec dépendances, appartement, jardin et parking sis à L-ADRESSE3.) et aurait été exploité sous l'enseigne commerciale « *SOCIETE9.)* » au moins depuis le 17 mars 1993. En date du 1^{er} février 2012, une cession de parts sociales de la société SOCIETE10.) SARL aurait été faite par le sieur PERSONNE2.) au sieur PERSONNE3.) entraînant un changement d'actionnariat. En date du 3 février 2012, la société SOCIETE10.) SARL aurait réalisé des travaux de transformation sur les lieux pris en location. En date du 28 avril 2017, la société SOCIETE10.) aurait été mise en demeure par son bailleur, l'ETAT, de remettre les lieux en pristin état et d'enlever l'extension, respectivement la construction massive avec cloison et charpente/toiture permanente en bois jusqu'au 31 mai 2017 aux motifs que cette extension n'aurait jamais été autorisée par le Ministère des Finances et qu'elle serait en flagrante violation des lois et règlements applicables en zones vertes.

En date du 4 mai 2017, PERSONNE4.), administrateur de la société SOCIETE10.) SARL, se serait entretenu avec Maître Georges KRIEGER et un mandat aurait été confié à l'étude SOCIETE1.) pour défendre les intérêts de la société SOCIETE10.) SARL. Un premier dossier aurait alors été ouvert sous la référence « *HOBSCHEIT – SOCIETE10.) SARL – AVIS DE REGULARISATION dossier numéro NUMERO3.)* ». Cette affaire aurait été relative à l'aspect administratif et pénal et aurait donné lieu à un jugement, un arrêt d'appel et un arrêt de cassation, en matière pénale. Ce dossier aurait fait l'objet d'une facture finale en date du 20 mai 2019 d'un solde de 4.120,93 euros qui aurait été intégralement payé le 12 juin 2019, sans aucune réserve ni contestation.

Un second mandat aurait été donné à la société SOCIETE1.) pour défendre les intérêts de la société SOCIETE10.) SARL en matière de bail commercial car l'ETAT aurait résilié le contrat de bail en date du 20 juin 2017 par lettre recommandée avec un préavis de 6 mois avec effet au 31 décembre 2017. Un second dossier aurait donc été ouvert sous la référence « *CAFE RESTAURANT SOCIETE10.) c/ ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG – BAIL A LOYER numéro NUMERO4.)* ». Ce dossier ferait l'objet du présent litige alors que la facture finale y relative n'aurait pas été payée et le dossier aurait fait l'objet d'une taxation de la part du conseil de l'ordre.

En mai 2018, la société SOCIETE10.) SARL se serait encore adressée à l'étude afin de solliciter des informations sur les différents types de procédures de licenciement. Dans ce contexte un troisième dossier aurait été ouvert sous la référence « *SOCIETE10.)-LICENCIEMENTS numéro NUMERO5.)* ». La facture finale du 5 février 2019 aurait été payée intégralement sans réserve et le dossier aurait été clôturée en date du 8 février 2019.

La saisie-arrêt pratiquée porterait sur le solde de 37.939,64 euros TTC d'une facture d'un montant total de 57.348,05 euros TTC du 10 septembre 2021 se rapportant au dossier ouvert en l'étude SOCIETE1.) sous la référence « *CAFE RESTAURANT SOCIETE10.) c/ ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG – BAIL A LOYER numéro NUMERO4.)* ».

Dans le cadre de ses dernières conclusions de synthèse, **la société SOCIETE2.)** conclut :

- à voir dire nulle la saisie-arrêt pratiquée et à voir en ordonner la mainlevée,
- à voir dire non fondée la demande en condamnation dirigée à son encontre,
- à voir condamner reconventionnellement la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 47.662,58 euros HTVA à titre de dommages et intérêts pour les honoraires facturés pour des procédures inutiles,
- si elle devait être condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 32.497,02 euros HTVA, voir condamner reconventionnellement la société

SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 80.159,60 euros HTVA à titre de dommages et intérêts pour les honoraires facturés pour des procédures inutiles,

- à voir condamner reconventionnellement la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 47.000 euros à titre de dommages et intérêts pour les loyers payés inutilement, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- à voir condamner reconventionnellement la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 13.605,62 euros à titre de dommages et intérêts pour les indemnités de procédure et frais et émoluments payés suite aux procédures perdues, avec les intérêts légaux à compter du 27 octobre 2021, sinon à compter de la demande en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde,
- à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 3.828 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat,
- à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- à voir condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Isabelle GIRAULT, qui affirme en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE2.) conclut tout d'abord à la nullité de la saisie-arrêt pratiquée par la partie demanderesse eu égard à l'existence de contestation. La créance de la partie demanderesse ne pourrait donc pas être considérée comme certaine, liquide et exigible. Le dossier aurait en tout cas nécessité un examen au fond et la partie demanderesse ne saurait se cacher derrière la taxation pour affirmer son droit, alors que la situation juridique serait différente de celle exposée unilatéralement lors de la taxation. Recourir à une saisie-arrêt contre un client pour lequel toutes les procédures judiciaires ont été perdues serait totalement déloyal.

La société SOCIETE2.) expose ensuite que la problématique juridique aurait été une seule et même affaire, même s'il y aurait eu plusieurs volets. L'ouverture de trois dossiers différents de ces volets relèverait de l'organisation de l'étude de Maître Georges KRIEGER, mais tout aurait été lié au maintien du fonctionnement du restaurant *SOCIETE10.)* qui se serait soldé avec beaucoup de frais supplémentaires par une fermeture en septembre 2018 laquelle aurait pu avoir lieu dès 2017 à moindre frais si toutes les procédures inutiles avaient été évitées.

La société SOCIETE2.) confirme qu'elle avait en tant que locataire construit en zone verte une extension de terrasse, alors qu'il existait une interdiction écrite de faire des

transformations dans le contrat de bail. Sur base de cette faute, le propriétaire aurait résilié le contrat de bail et le locataire aurait été poursuivi au pénal.

La seule solution pour régler ce litige avec le bailleur aurait été la négociation et la remise des clés au plus vite, mais certainement pas la bagarre judiciaire, qui n'aurait servi à rien mais aurait seulement reporté le problème et ruiné l'exploitante du site.

Toutes les procédures judiciaires introduites par la société SOCIETE1.) auraient été perdues, sans exception.

Il appartiendrait également à la société SOCIETE1.) de prouver les mandats qui lui ont été confiés dans le cadre des différentes procédures. Le Barreau et la loi imposeraient la signature de documents d'entrée en relation « *know your customer* » et SOCIETE11.). La partie qui se prévaut d'un contrat devrait en prouver les termes. Il appartiendrait donc à la partie demanderesse de rapporter la preuve de l'accord de son client surtout pour aller en cassation et pour quel prix. Les échanges versés en cause démontreraient que le client aurait eu beaucoup d'inquiétude quant aux risques et se serait trouvé embarqué dans des procédures dont il n'aurait pas compris qu'elles ne donneraient rien. Ainsi la procédure en cassation aurait été faite alors que le client aurait hésité, mais la partie demanderesse aurait proposé de le faire pour une somme de 800 euros. L'avocat aurait en outre insisté pour un maintien de l'activité du restaurant, alors que sans cette activité, les recours auraient perdu tout intérêt.

Concernant la facture contestée, celle-ci aurait trait à un litige relatif à un bail signé entre l'ETAT et la société SOCIETE2.) pour l'ensemble de l'immeuble sis au ADRESSE4.). Des travaux de transformation auraient été réalisés par le locataire en 2017 et l'ETAT se serait opposé à ces travaux en estimant qu'il s'agissait de constructions en zone verte. L'ETAT aurait donc résilié le bail le 20 juin 2017 avec un préavis de six mois, soit avec effet au 31 décembre 2017 avec pour motif le non-respect des termes du contrat de bail. Il aurait été évident qu'à partir de la date du 20 juin 2017, la fermeture de l'établissement s'imposait.

Il se poserait en l'espèce la question de la nécessité des différentes procédures qui auraient toutes été perdues, ce qui aurait été évident dès le début et ce que l'avocat n'aurait pas pu ignorer. Pour sauver le commerce, il aurait suffi d'enlever les constructions en zone verte.

Les procédures de sursis commercial auraient été inutiles, alors qu'il serait clair que le tribunal n'accorderait pas de sursis à un locataire dont le contrat a été résilié pour faute.

Concernant la procédure de renouvellement du bail, la société SOCIETE2.) conteste qu'elle ait voulu maintenir son activité tel que soutenu par la partie demanderesse. Des licenciements seraient intervenus dès juin 2018.

La procédure en indemnité d'éviction aurait été perdue d'avance, alors que la nouvelle loi n'aurait pas été applicable. De plus, il serait incompréhensible de vouloir obtenir une indemnité d'éviction quand il a déjà été jugé que la résiliation du bail était fautive dans le chef du locataire.

La facture d'honoraires de la partie demanderesse aurait été contestée alors que le montant facturé serait totalement disproportionné par rapport au travail fourni, par rapport aux résultats catastrophiques obtenus et par rapport à la situation financière de la société qui n'aurait plus eu de revenus suite à la cessation de ses activités en date du 30 septembre 2018.

Le conseil de l'ordre aurait été saisi d'une demande en taxation, mais il s'agirait d'une procédure unilatérale lors de laquelle le justiciable ne pourrait pas s'exprimer et expliquer le contexte.

En tout cas, les procédures ne justifieraient pas les 181,5 heures facturées, soit les 30,19 jours à 6 heures par jour, ce d'autant plus qu'une étude approfondie des prestations relèverait notamment des doubles encodages, des réunions internes à quatre non expliquées et des proportions non acceptables. Ainsi, par exemple, en date du 15 mars 2018, une réunion interne aurait été facturée à la fois par Maître Homo (20 minutes), par Maître Guvence (20 minutes), et par Maître KRIEGER (40 minutes) pour un montant de 433,33 euros. En date du 25 mai 2018, une réunion interne serait facturée par Me Guvence et Me Petersen pendant 30 minutes pour 225 euros. En date du 12 novembre 2018, une réunion interne de 20 minutes serait facturée par Me Krieger, Me Bucci et Me Petersen pour un montant de 308,33 euros. En date du 23 mai 2019, deux réunions internes seraient encodées par Me Guvence et Me Krieger pour un total de 45 minutes, soit 506,25 euros. En date du 25 février 2020, une réunion interne de 1heure 20 minutes entre Me Guvence et Me Homo serait facturée à 766,66 euros. Il ne s'agirait que d'exemples de 5 réunions parmi le nombre important de réunions internes encodées pour plus de 5.000 euros au total, sans compter les entrevues avec le client encodées également à deux, ce qui ferait qu'une réunion de 1heure 15 minutes serait facturée le 21 mars 2018 pour 781,25 euros. Le travail exécuté ne vaudrait en tout cas pas ce qui a été facturé.

Il y aurait donc lieu de débouter la partie demanderesse de sa demande en paiement du montant de 37.939,64 euros en principal.

En tout cas, la partie demanderesse n'aurait pas averti son client d'une procédure aléatoire. Aucun avis juridique n'existerait sur les risques de l'affaire et le risque d'échec et l'avocat n'aurait pas pu ignorer que les affaires étaient perdues d'avance.

Même à supposer que le client ait voulu continuer les différentes procédures, il serait également de la responsabilité de l'avocat de mettre un terme à la relation contractuelle s'il est évident que les procédures sont vouées à l'échec.

La partie défenderesse formule donc une demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour le préjudice qu'elle aurait subi par les mauvais conseils donnés par la partie demanderesse.

La société SOCIETE2.) demande ainsi le remboursement des honoraires indûment payés à titre de dommages et intérêts, soit le montant de 47.662,58 euros HTVA. Si elle devait être condamnée à payer le solde des honoraires facturées par la partie demanderesse, elle demande reconventionnellement le remboursement d'un montant total de 80.159,60 euros HTVA.

Elle demande encore reconventionnellement l'allocation de dommages et intérêts de 47.000 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Le maintien dans les lieux de janvier 2018 à avril 2019, malgré le fait que la société SOCIETE2.) n'aurait plus eu d'activité depuis septembre 2017 aurait été complètement inutile. Contrairement à ce que ferait valoir la partie demanderesse, aucune indemnité d'éviction n'aurait pu être obtenue en cas de maintien dans les lieux, alors que la loi de 2018 n'aurait pas été applicable au litige. La société SOCIETE2.) aurait donc payé un loyer de 47.000 euros par la faute de son avocat pendant la période de janvier 2018 à avril 2019.

Elle demande également la condamnation de la société SOCIETE1.) au remboursement des indemnités de procédures et aux frais et émoluments payée suite aux procédures perdues pour un montant total de 13.305,62 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. A ce niveau, la défense de la société SOCIETE2.) n'aurait pas été assurée convenablement, alors que l'avocat aurait simplement transmis le décompte des frais et émoluments de la partie adverse à son client sans vérification. Suite à un contrôle, il se serait avéré qu'un montant de 843,57 euros aurait été réclamé de trop.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que la partie adverse essaierait de remettre en cause deux ans après les paiements sans réserve des notes d'honoraires des deux

dossiers « *licenciements* » et « *avis régularisation* », clôturés en 2019. Il aurait appartenu à la partie adverse de les contester en temps utile. Elle ne pourrait pas revenir sur les paiements intervenus. Il s'agirait de trois dossiers fondamentalement différents et qui auraient fait l'objet de facturations séparées. A l'heure actuelle, seul le solde de la facture relative au dossier « *bail à loyer* » resterait à payer.

La société SOCIETE1.) conteste avoir convenu d'un quelconque forfait dans le cadre de la facturation des dossiers. Il n'aurait jamais été convenu qu'un pourvoi en cassation allait être fait pour un montant de 800 euros.

En ce qui concerne la question du mandat donné à l'étude, elle souligne qu'en ce qui concerne les deux dossiers payés, le mandat serait prouvé au vu du paiement intégral des factures de ces dossiers. En outre, le mandat entre l'avocat et son client serait un contrat *sui generis* et il n'y aurait pas besoin d'une procuration écrite établie par le client.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'une négociation avec l'ETAT n'aurait pas été fructueuse. L'ETAT aurait refusé toute conciliation ou négociation dans ce dossier.

Selon la société SOCIETE1.), il conviendrait de noter que la partie défenderesse ne conteste pas la réalité des prestations effectuées par elle. La partie défenderesse se contenterait d'affirmer que le montant facturé serait disproportionné par rapport au travail fourni, aux résultats obtenus et à la situation financière de la société. Tel ne serait cependant pas le cas.

Sur une période de 3 ans et 3 mois, 181 heures et 15 minutes aurait été prestées et confirmées par la décision de taxation.

Le montant facturé ne serait donc pas disproportionné par rapport au travail fourni.

En ce qui concerne les résultats escomptés, la société SOCIETE1.) souligne que les obligations de l'avocat seraient de moyens en raison du caractère aléatoire de l'activité. Il ne pourrait pas être reproché à un avocat d'avoir donné des conseils erronés lorsque la question litigieuse a été controversée ou d'avoir engagé une procédure aléatoire alors qu'il avait averti le client ou d'avoir perdu un procès alors qu'il a plaidé de bonne foi.

Il n'appartiendrait pas au tribunal de statuer sur les choix stratégiques d'un avocat décidés d'un commun accord avec son client. Chaque action aurait été introduite en accord avec le client. A aucun moment, la société SOCIETE1.) n'aurait insisté ou persuadé son client pour lancer des affaires judiciaires. A chaque demande et à chaque mission confiée à la société SOCIETE1.), les dispositions légales auraient été expliquées au client avec les

conséquences y afférentes et l'aléa, y compris l'appréciation souveraine des juges. A aucun moment, la société SOCIETE1.) n'aurait promis un résultat positif, ce d'autant plus que la nouvelle loi venait d'entrer en vigueur. A aucun moment, la société SOCIETE1.) ne serait allée à l'encontre de la volonté de son client et elle ne l'aurait pas non plus persuadé d'aller plus loin. En tout état de cause, la société SOCIETE10.) SARL n'aurait jamais contesté une quelconque action. Elle aurait eu la possibilité de lui retirer le mandat ou de changer de mandataire, ce qu'elle n'aurait pas fait. La société SOCIETE10.) SARL aurait investi beaucoup dans les travaux et elle n'aurait pas voulu laisser tomber ses financements. Tout aurait été diligenté dans les délais et avec soins afin de préserver les intérêts du client.

Contrairement à ce qu'affirmerait la partie adverse, toute tentative de conciliation avec le bailleur aurait rencontré un refus total. Même en retirant les constructions illégales, le contrat de bail aurait été résilié et le bailleur aurait refusé catégoriquement de trouver un arrangement à l'amiable.

Quant à la complexité du dossier, la société SOCIETE1.) soutient que le dossier aurait été assez complexe, alors que la société SOCIETE10.) SARL aurait été soumise à la fois à l'ancienne législation sur le bail commercial et aux dispositions transitoires de la nouvelle législation introduite par la loi du 3 février 2018 sur le bail commercial, entrée en vigueur le 3 mars 2018.

En ce qui concerne l'utilité des actions, la société SOCIETE1.) fait valoir que toutes les actions auraient été introduites d'un commun accord avec le client et que le choix aurait appartenu au client. Elle aurait simplement tout mis en œuvre pour essayer d'aboutir à l'objectif de la partie adverse. Le choix de la stratégie, arrêté en 2017, n'aurait jamais été dénoncé ou contesté pendant trois années de procédure et ne saurait donc constituer une quelconque faute dans le chef de la société SOCIETE1.). Même si les actions n'ont pas abouti, la partie adverse aurait poursuivi son activité. Elle aurait eu le temps de s'organiser pour libérer les lieux et les remettre en leur pristin état. A aucun moment, il n'y aurait eu une perte de confiance entre elle et son client. La société SOCIETE10.) SARL aurait voulu rester dans les lieux jusqu'au dernier moment alors qu'elle aurait poursuivi son activité en organisant des soirées jusqu'au 31 décembre 2018.

Quant à la situation financière de la société SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) conteste également que la société SOCIETE2.) n'aurait aucun revenu depuis la remise des clés des locaux en avril 2019 à l'ETAT. Elle conteste toute cessation d'activité de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) conteste toutes les demandes reconventionnelles formulées par la société SOCIETE2.) pour être irrecevables sinon non fondées.

La société SOCIETE1.) demande encore de communiquer le dossier au Procureur d'Etat sur base de l'article 23 du Code de procédure pénale. Elle estime que le fait que les honoraires de Maître Isabelle GIRAULT seraient payés par une société dénommée SOCIETE12.) SA, sise à la même adresse que la société SOCIETE2.), constituerait un abus de biens sociaux au sens de l'article 1500-11 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales. Le tribunal serait donc tenu d'en aviser sans délai le Procureur d'Etat.

MOTIFS DE LA DECISION

Les demandes principale et reconventionnelles, qui ont été introduites dans les forme et délai de la loi et qui ne sont pas spécialement critiquées quant à leur recevabilité, sont à dire recevable.

- La demande en condamnation formulée par la société SOCIETE1.)

Aux termes de l'article 1315 du Code civil celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'un solde de 37.939,64 euros TTC d'une facture d'un montant total de 57.348,05 euros TTC du 10 septembre 2021. Deux acomptes de 8.190 euros TTC et de 11.700 TTC avaient déjà été réglés par la société SOCIETE2.) en date des 12 avril 2018 et 13 novembre 2019.

Il convient tout d'abord de relever que la facture litigieuse du 10 septembre 2021 se rapporte au dossier no NUMERO6.) ouvert en l'étude SOCIETE1.) sous l'intitulé « ADRESSE4.) c. ETAT du Grand-Duché de Luxembourg – Bail à loyer ».

C'est également ce dossier qui a été soumis par la société SOCIETE2.) au Conseil de l'Ordre en vue de la taxation des honoraires de la société SOCIETE1.). Tous les autres dossiers ouverts en l'étude SOCIETE1.) pour le compte de la société SOCIETE2.), dénommée à l'époque « SOCIETE10.) SARL », concernent d'autres litiges de la société SOCIETE2.) et les honoraires relatifs à ces autres dossiers ont été intégralement réglés par la partie défenderesse.

Contrairement à ce que fait plaider la société SOCIETE2.), ces dossiers, comportant des numéros de dossier différents de celui pour lequel la note d'honoraires du 10 septembre 2021 a été établie, ne sont pas concernés par la présente affaire.

Le Tribunal ne prendra donc en compte que le dossier précité no NUMERO6.) intitulé « ADRESSE4.) c. ETAT du Grand-Duché de Luxembourg – Bail à loyer » pour apprécier le bien-fondé des honoraires actuellement réclamés par la partie demanderesse.

Il en suit que l'ensemble des développements de la société SOCIETE2.) relatifs à l'utilité des procédures et recours en matière pénale ne sont pas pertinents pour la solution du présent litige et le tribunal ne s'attardera pas sur ces affaires.

Aux termes de l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, l'avocat arrête ses honoraires et met en charge ses frais professionnels.

Les articles 2.4.5.2. et 2.4.5.3 du Règlement Intérieur de l'Ordre des Avocats disposent qu'hormis les cas où les honoraires de l'avocat sont fixés par des dispositions légales ou réglementaires, par une convention d'honoraires ou par la décision de justice qui le désigne, l'avocat fixe ses honoraires en tenant compte de l'importance et du degré de difficulté de l'affaire, du travail fourni par lui-même ou par d'autres avocats de son cabinet, de sa notoriété et de son expérience professionnelle, du résultat obtenu et de la situation de fortune du mandant.

L'avocat peut convenir avec son client d'un mode conventionnel de détermination des honoraires, que ce soit en début de dossier, en cours de dossier ou même lors de la clôture. L'avocat veillera à ce que la convention d'honoraires précise le ou les dossiers auxquels elle s'applique.

En l'absence de convention, le principe est que la fixation des honoraires relève du pouvoir d'appréciation de l'avocat lui-même. Le Conseil de l'Ordre, organe représentatif des avocats, et le juge peuvent cependant réduire les honoraires fixés par l'avocat.

En l'espèce, le Conseil de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg a rendu une décision de taxation concernant la note d'honoraires de la société SOCIETE1.) en date du 5 octobre 2022 et a confirmé le montant de la facture.

En ce qui concerne la valeur de cette décision de taxation, il est exact que le Conseil de l'Ordre, en procédant à une taxation, n'agit pas en tant que juridiction et que la taxation n'est rien d'autre et, à défaut de texte, ne peut être rien d'autre qu'un avis. Par conséquent, la décision du Conseil de l'Ordre des Avocats n'est pas exécutoire et ne lie

ni le client, ni la juridiction. Le juge saisi par l'avocat en vue d'obtenir un titre exécutoire apprécie souverainement la demande en tenant compte des critères exposés ci-dessus. Le juge trouve cependant dans la décision du Conseil de l'Ordre, organe représentatif de la profession d'avocat, un élément, dont la valeur est loin d'être négligeable, pour apprécier la demande de l'avocat.

Le droit de l'avocat à une juste rémunération est conditionné par l'intérêt du travail pour le client. Pour que des honoraires soient dus, il faut qu'ils se rapportent à des prestations d'ordre professionnel utiles au client ou qui eussent pu l'être.

Ni l'importance du travail de l'avocat, ni le temps consacré par lui au traitement d'une affaire ne peuvent pareillement être retenus comme seuls critères d'appréciation. Le service rendu pour le client dépend de l'efficacité de ce travail et de l'importance des intérêts en jeu.

Les honoraires couvrent les prestations et les devoirs accomplis par l'avocat. Ils incluent toutes les prestations telles que l'étude et la gestion du dossier, l'échange de correspondance, la rédaction de conventions, les réunions de négociation, les entretiens, les recherches en doctrine et en jurisprudence ainsi que les consultations écrites.

On distingue encore deux sortes d'activités de l'avocat : Les actes intellectuels qui mettent en œuvre l'imagination créatrice, les connaissances et le talent du plaideur et les actes qui pour tout avocat sont des actes administratifs ou de routine. Les premiers pèsent davantage dans l'appréciation des honoraires et les seconds justifient des honoraires moindres, car leur incidence sur le service rendu est habituellement moins importante.

Les honoraires de l'avocat sont la légitime rémunération de son travail.

Le juge saisi par l'avocat en vue d'obtenir un titre exécutoire apprécie ainsi souverainement la demande, en tenant compte notamment de l'importance de l'affaire, du degré de difficulté et du résultat obtenu.

Il trouve également dans la décision du Conseil de l'Ordre, organe représentatif de la profession d'avocat, un élément supplémentaire pour apprécier la demande de l'avocat (TA, 6 juillet 1995, n° 49817 du rôle).

L'autorité personnelle de l'avocat doit également entrer en ligne de compte. Enfin, la capacité financière du client doit être prise en considération. L'appréciation des honoraires

doit donc se faire en fonction d'un ensemble de critères dont l'incidence respective varie selon les cas (Cour d'appel, 23 janvier 2002, P. 32, 157).

Face aux contestations de la société SOCIETE2.), le tribunal ne saurait retenir l'avis de taxation du Conseil de l'Ordre comme constituant une preuve suffisante du bien-fondé de la demande en paiement de la note d'honoraires litigieuse, le tribunal n'étant pas lié par l'avis.

En l'espèce, il y a lieu de rappeler que la facture actuellement litigieuse se rapporte à un dossier no NUMERO6.) intitulé « ADRESSE4.) c. ETAT du Grand-Duché de Luxembourg – Bail à loyer » ayant trait à la défense des intérêts de la société SOCIETE2.) en matière de bail commercial suite à la résiliation du contrat de bail par l'ETAT en date du 20 juin 2017 avec un préavis de 6 mois avec effet au 31 décembre 2017.

La première question qui se pose est celle du mandat confié par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.) dans le cadre de cette affaire alors que la société SOCIETE2.) conteste avoir donné mandat.

Elle fait tout d'abord valoir que la partie adverse ne disposerait d'aucun document d'entrée en relation « *know your customer* » et SOCIETE11.).

A ce sujet, il y a lieu de relever que l'avocat ne doit pas fournir les documents d'entrée en relation « *know your customer* » et SOCIETE11.) pour établir l'existence du mandat qu'il a reçu de la part de son client. Le mandat se prouve par toutes voies de droit. Les documents d'entrée en relation « *know your customer* » et SOCIETE11.) ne sont obligatoires pour les avocats que dans le cadre de leur obligation de vigilance et de mise en conformité avec les exigences « *anti-blanchiment* » et l'absence de ces documents est, le cas échéant, susceptible d'engager la responsabilité de l'avocat, mais il ne saurait en tout état de cause pas être déduit de l'absence de ces documents que l'avocat n'avait pas mandat de la part de son client.

Pour le surplus, la société SOCIETE2.) conteste uniquement avoir donné son accord à la société SOCIETE1.) pour aller en cassation et pour quel prix. Le représentant de la société SOCIETE2.) aurait eu « *beaucoup d'inquiétude quant aux risques* » et se serait trouvé « *embarqué dans des procédures dont il n'avait pas compris qu'elles ne donneraient rien* ».

A ce sujet, il convient tout d'abord de relever que la société SOCIETE2.) n'indique pas quel recours en cassation elle vise, alors que deux recours en cassation ont été introduits en son nom, l'un en matière pénale et l'autre en matière d'indemnité d'éviction.

Dans la mesure où la procédure pénale ne fait pas l'objet du présent litige, le tribunal ne reviendra pas à ce sujet.

A supposer que la société SOCIETE2.) entend contester le mandat donné à la société SOCIETE1.) dans le cadre du recours en cassation en matière d'indemnité d'éviction, il convient de relever que ce recours a été introduit le 27 février 2020.

Il résulte d'un message téléphonique envoyé par PERSONNE4.) à Maître Georges KRIEGER du 21 septembre 2021 ce qui suit : « *Salut Georges, du has gesot dei Cassatioun um ADRESSE4.) kascht dech 1 Bréif vun 800 euros an du schecks mir elo nach eng Rechnung vun 35.000 euros no dem ech schon 60.000 euros bezuelt hun ? Dat wieren dann 95.000 euros fir den miserablen Ausgang wous du secher wars ze gewinnen. Fenns de dat Ok ? Ech net !* ».

Il faut déduire de ce message que, même si PERSONNE4.) manifeste son mécontentement avec l'issue de la procédure de cassation et les honoraires facturés en relation avec cette procédure, il ne conteste à aucun moment avoir donné mandat à la société SOCIETE1.) d'introduire un tel recours en cassation.

Il résulte également des pièces du dossier que le client a été informé continuellement de l'ensemble des procédures en cours et des résultats obtenus. A aucun moment, le client n'a contesté avoir donné mandat à la société SOCIETE1.) pour introduire un recours en cassation.

Mis à part la procédure de cassation, la société SOCIETE2.) ne formule, dans le cadre de ses conclusions, aucune contestation précise en ce qui concerne le mandat donné à la société SOCIETE1.) dans le cadre du dossier no NUMERO6.) intitulé « *ADRESSE4.) c. ETAT du Grand-Duché de Luxembourg – Bail à loyer* ».

Il résulte donc de ce qui précède que les contestations vagues formulées par la société SOCIETE2.) en ce qui concerne le mandat confié à la société SOCIETE1.) sont dénuées de tout fondement et que le mandat est prouvé.

Il convient ensuite d'examiner les différents critères en fonction desquels les honoraires sont appréciés.

- i. Quant à l'utilité des différentes procédures introduites au nom de la société SOCIETE2.)

Quant à l'utilité des différentes procédures judiciaires introduites au nom et pour le compte de la société SOCIETE2.), il est constant en cause que toutes les affaires ont été perdues.

Il convient de rappeler que l'ETAT a résilié en date du 20 juin 2017 le bail conclu avec la société anciennement dénommée SOCIETE10.) SARL avec un préavis de 6 mois, soit avec effet au 31 décembre 2017 avec pour motif le non-respect des termes du contrat de bail.

Aucune des parties ne conteste que le bail a été résilié de manière correcte par l'ETAT et ce aux torts exclusifs de la société SOCIETE10.) SARL qui avait fait construire une extension de son restaurant en zone verte.

De manière générale, la société SOCIETE2.) soutient que toutes les procédures auraient été inutiles alors que leurs issues auraient été connues à l'avance et que, pour sauver le commerce, il aurait suffi d'enlever les constructions faites en zone vertes.

La société SOCIETE1.) soutient que l'ETAT aurait refusé toute conciliation et ne serait jamais revenu sur la résiliation du contrat de bail du 20 juin 2017.

Il convient cependant de relever qu'il ne résulte effectivement d'aucun élément du dossier que l'ETAT aurait à un quelconque moment eu l'intention de revenir sur la résiliation du contrat de bail qu'elle avait émise en date du 20 juin 2017.

Il en suit que le fait que la société SOCIETE1.) n'aurait, le cas échéant, pas insisté à poursuivre la voie de la conciliation avec l'ETAT ne saurait *ipso facto* permettre de tirer la conclusion que toutes les procédures judiciaires auraient de manière générale été inutiles.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que le choix de la stratégie aurait été arrêtée en 2017 et n'aurait pas été contestée pendant 3 années de procédure. Le choix aurait appartenu au client et elle aurait mis tout en œuvre pour essayer d'aboutir à l'objectif de son client. La société SOCIETE10.) SARL aurait poursuivi son activité après la résiliation du bail par l'ETAT et aurait eu le temps de s'organiser pour libérer les lieux et les remettre en leur pristin état. La société SOCIETE10.) SARL aurait voulu rester dans les lieux alors qu'elle aurait poursuivi ses activités, ce qui résulterait d'un courriel du gérant du 24 octobre 2018.

Afin d'apprécier l'utilité des différentes procédures, il convient de les analyser séparément.

- Quant à la procédure de sursis commercial

Par requête déposée le 17 octobre 2017, la société SOCIETE10.) SARL a fait convoquer l'ETAT devant le tribunal de paix pour se voir accorder un premier sursis commercial de six mois à partir du 1er janvier 2018.

Il résulte du jugement du juge de paix que la société SOCIETE10.) SARL a fait plaider à l'appui de sa requête ce qui suit :

« La société à responsabilité limitée SOCIETE13.) souligne avoir formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt rendu par la Cour d'appel le 17 janvier 2018 siégeant en matière pénale. Le pourvoi en cassation ayant un effet suspensif, la partie adverse ne saurait invoquer les condamnations prononcées par l'arrêt rendu pour s'opposer au sursis commercial sollicité.

Contrairement aux affirmations adverses, il n'y aurait pas d'éléments graves justifiant le refus de lui accorder un premier sursis.

La demanderesse soutient que la partie adverse ne pourrait pas lui reprocher une inexécution contractuelle. Dans ce contexte, la société à responsabilité limitée SOCIETE13.) expose que le contrat de bail a été conclu le 18 mai 2012 avec effet rétroactif au 1er janvier 2012. Les travaux invoqués par l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg pour s'opposer au sursis commercial, auraient été effectués entre le 1er janvier et le 18 mai 2012, soit avant la signature du contrat de bail.

La partie demanderesse reconnaît ne pas disposer d'accord écrit préalable pour faire effectuer les travaux. La partie demanderesse estime que la partie adverse aurait cependant tacitement accepté les travaux effectués en signant le contrat de bail le 18 mai 2012, soit postérieurement à la réalisation des travaux.

En outre, le contrat de bail aurait été reconduit sans que la partie adverse ait contesté l'existence des travaux effectués. La demanderesse conclut que la partie adverse ne pourrait dès lors pas invoquer les constructions effectuées pour justifier son refus.

Concernant la couverture de la terrasse, la demanderesse indique avoir procédé à son remplacement à l'identique en utilisant une couverture en bois en hiver 2016 suite à la destruction de la tente. Contrairement aux affirmations adverses, les travaux concernant la couverture de la terrasse, qui seraient les seuls à avoir été effectués en 2017, ne sauraient être considérés comme étant des travaux de transformation.

La société à responsabilité limitée SOCIETE13.) estime qu'au vu des développements antérieurs, la gravité invoquée des motifs par la partie adverse pour s'opposer au sursis sollicité, devrait être nuancée.

Pour prendre sa décision, le tribunal devrait prendre en considération tant les intérêts de la société à responsabilité limitée SOCIETE13.) que ceux de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg. Un éventuel refus de sa demande aurait des conséquences dramatiques pour le café-restaurant qui serait obligé de fermer son commerce et de licencier ses dix-sept salariés tandis qu'un refus ou un sursis accordé n'aurait aucune incidence pour l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg.

La demanderesse soutient rechercher activement un autre local pour exploiter son commerce. Elle renvoie à une offre d'achat signée. »

En date du 14 mars 2018, le juge de paix de Luxembourg a refusé le sursis demandé par la société SOCIETE10.) SARL au motif que « *les constructions faites dès le début de la location sans autorisation préalable et écrite du bailleur, tel que prévu par le contrat de bail, respectivement sans autorisation des autorités administratives compétentes, voire en présence des refus, et l'absence de réaction à la mise en demeure du 28 avril 2017, constituent des motifs graves et légitimes pour s'opposer au sursis sollicité. Conformément à la position de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, le locataire qui ne respecte constamment pas ses obligations contractuelles ne peut pas demander que ses intérêts, respectivement ceux de ses salariés dont certains ont été embauchés suite à la résiliation du contrat de bail, priment les intérêts du bailleur. Il ressort des développements antérieurs que le bailleur a établi des motifs suffisamment graves et légitimes pour s'opposer au sursis commercial de sorte que la demande en allocation d'un premier sursis commercial est non fondée en son principe et qu'il y a lieu de la rejeter. »*

Selon la société SOCIETE2.), une telle décision aurait été inévitable alors que le tribunal n'accorderait jamais de sursis à un locataire en faute.

En date du 16 mars 2018, la société SOCIETE10.) SARL a interjeté appel contre ce jugement de première instance.

Il résulte du jugement de deuxième instance du 29 mai 2018 que la société SOCIETE10.) SARL a motivé son appel comme suit :

« Tout en admettant ne pas disposer d'autorisation écrite formelle du bailleur quant aux travaux réalisés dès le début du bail, l'appelante soutient que lesdits travaux

étaient connus et acceptés tacitement par ce dernier, qui aurait signé le contrat de bail en date du 18 mai 2012, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012, en connaissance de cause. Le bailleur ne se serait, ensuite, pas opposé à la reconduction tacite du contrat en 2015. Par ailleurs, lors d'une réunion entre parties en date du 24 février 2015, au cours de laquelle il aurait été question des constructions érigées par l'appelante, le bailleur n'aurait pas entrepris de démarches pour en contester la régularité.

Le courrier de l'intimé du 28 avril 2017, mettant en demeure l'appelante de remettre les lieux en leur pristin état jusqu'au 31 mai 2017, n'aurait concerné que la mise en place d'une couverture en bois en lieu et place d'une toile sur la terrasse. Or, cette construction n'aurait été ni massive, ni permanente et pourrait être enlevée sans endommager le bien loué à la fin du bail.

L'appelante fait encore grief au juge de première instance d'avoir violé le principe « le criminel tient le civil en état », en motivant le refus du sursis commercial entre autres par l'absence d'autorisation des autorités compétentes. Elle souligne, à cet égard, que l'arrêt de la Cour d'appel du 17 janvier 2018, ayant prononcé à son encontre une condamnation du chef d'infractions à la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, fait l'objet d'un recours en cassation et n'est donc pas encore entré en force de chose jugée.

L'appelante invoque finalement le principe de l'estoppel en soutenant que l'opposition de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg au sursis commercial sollicité, motivée par la réalisation de travaux de transformation non autorisés, est incohérente avec son attitude antérieure, ayant consisté à tolérer les travaux litigieux dès avant la conclusion du bail en 2012 et à ne pas s'y opposer lors de la reconduction tacite du contrat de bail en 2015. »

Il résulte du jugement du 29 mai 2018 que le tribunal d'arrondissement, siégeant en instance d'appel et en matière de bail à loyer, a confirmé le premier jugement et a motivé sa décision comme suit :

« Il résulte du dossier que certains travaux, parmi lesquels l'installation d'une citerne à gaz, ont été réalisés avant la signature du contrat de bail. Aucun accord écrit du bailleur quant à la réalisation de ces travaux n'est versé. A supposer qu'il puisse être considéré que la partie bailleuse ait acquiescé auxdits travaux en signant le contrat de bail le 18 mai 2012, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012, l'appelante ne fournit pas d'éléments de nature à établir que les travaux réalisés postérieurement à cette date l'aient été de l'accord du bailleur.

Tel est, plus particulièrement le cas de la « construction massive avec cloisons et charpente/toiture permanente en bois », visée par la mise en demeure du bailleur du 28 avril 2017.

Les arguments de l'appelante, suivant lesquels les travaux évoqués dans le courrier du 28 avril 2017 auraient été d'une envergure négligeable en ce qu'ils auraient consisté à remplacer une toile déchirée par une couverture en bois sur des éléments préexistants, tombent à faux. En effet, l'appelante n'établit pas avoir été autorisée antérieurement à mettre en place le support en bois de la terrasse sur lequel elle avait fixé la toile, étant noté que, suivant déclarations de PERSONNE5.), gérant de la société SOCIETE13.), auprès de la police en date du 6 février 2017, une tente était installée à l'arrière de l'immeuble en début de bail (cf. jugement du tribunal d'arrondissement du 13 juillet 2017, p. 5). Quant à la mise en place d'une charpente et d'une couverture en bois, réalisée en 2017, elle est, à son tour, à considérer comme un changement apporté aux lieux loués, en ce qu'elle constitue une construction solide qui, de par sa nature et son aspect, diffère d'une simple couverture en toile.

Quant à l'allégation de l'appelante, suivant laquelle, au cours d'une réunion au Ministère des Finances en date du 24 février 2015, les prédicts travaux auraient été invoqués sans que l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg n'ait fait valoir d'objections, force est de constater qu'aucun rapport de ladite réunion n'est versé. A noter que dans un courriel du 21 juin 2017, Jean-Luc KAMPHAUS, conseiller de direction 1^{re} classe auprès du Ministère des Finances, a souligné que lors de ladite réunion, il a été rappelé à PERSONNE4.) que les travaux qu'il envisageait de faire requerraient des autorisations, notamment de la part du Ministère de l'Environnement. Loin de documenter un acquiescement du Ministère des Finances quant à la réalisation de certains travaux à effectuer, le prédit courriel permet de conclure, au contraire, que des réserves ont été émises quant au projet de l'appelante, lors de l'entrevue du 24 février 2015.

Il résulte de ce qui précède que les travaux qui ont donné lieu à une fermeture de chantier le 26 avril 2017, ont été réalisés par l'appelante en violation de l'article 7 du contrat de bail. Malgré mise en demeure du bailleur du 28 avril 2017, la locataire n'a pas procédé à l'enlèvement des constructions endéans le délai d'un mois lui imparti.

Il s'y ajoute qu'il n'est pas contesté que jusqu'au 29 août 2017, l'appelante ne disposait pas de l'autorisation « commodo-incommodo » du bourgmestre de la commune de ADRESSE5.), pour recevoir en même temps plus de 50 personnes.

Tel que le soutient à bon droit l'intimé, l'exploitation par l'appelante de l'établissement pendant plus de cinq ans sans être en possession de ladite autorisation est à considérer comme une violation de l'article 2 du contrat de bail, suivant lequel la gestion du commerce ne doit pas donner lieu à « critique justifiée ».

(...)

Au vu des développements qui précèdent, il n'est pas établi que les travaux réalisés à la suite de la signature du contrat de bail en date du 18 mai 2012 aient été connus, voire acceptés tacitement ou expressément par la partie bailleresse.

Aucune incohérence dans l'attitude de la partie bailleresse ne peut donc être relevée et le moyen tiré du principe de l'estoppel sont à rejeter. »

Selon la société SOCIETE2.), cet appel aurait été inutile, alors que le résultat aurait été évident.

Par la suite, une deuxième demande de sursis a été déposée au tribunal, qui n'a cependant jamais été plaidée.

Selon la société SOCIETE2.), le dépôt de cette deuxième demande aurait également été dénué de tout fondement.

Il y a lieu de relever qu'il résulte des jugements de première et de deuxième instance précités que la société SOCIETE10.) SARL a contesté à l'époque l'existence d'une quelconque faute dans son chef, même si elle fait actuellement valoir qu'au vu de sa faute, aucun sursis n'aurait pu être accordé.

Dans le cadre de la présente procédure, la société SOCIETE10.) SARL a partant changé fondamentalement de position par rapport celle adoptée lors de la procédure de sursis commercial.

Au vu de sa position adoptée en 2017 et 2018, consistant à contester toute faute, respectivement toute violation du contrat de bail de sa part, les requêtes déposées devant le Juge de paix et l'appel interjeté contre le premier jugement ne sauraient être considérés comme ayant été dénués de tout sens. Il résulte en effet des jugements précités que si

aucune faute n'avait été commise par la société SOCIETE10.) SARL, un sursis commercial aurait pu être accordé.

La contestation, à l'époque, par la société SOCIETE10.) SARL de sa faute relève de sa stratégie adoptée en concertation avec son avocat et, même si la société SOCIETE10.) SARL ne conteste actuellement, dans le cadre de la présente procédure, plus sa faute, elle l'a contestée tout au long des procédures précédentes. Il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE10.) SARL aurait à un quelconque moment, avant l'introduction de la présente affaire, admis avoir commis une faute, respectivement une violation du contrat de bail conclu avec l'ETAT.

Dans le cadre de ses conclusions versées dans la présente procédure, la société SOCIETE10.) SARL ne fait cependant pas valoir que son avocat lui aurait conseillé ou même imposé de dénier sa faute dans le cadre de ces procédures ou qu'elle n'aurait pas été d'accord avec cette stratégie. La simple affirmation de la part de la société SOCIETE10.) SARL selon laquelle elle aurait été « mal conseillée » par son avocat ne saurait suffire pour retenir que la procédure de sursis commercial était dénuée de toute utilité.

Il en suit que, dans l'optique de la stratégie adoptée par la société SOCIETE10.) SARL à l'époque, les procédures de sursis commercial n'ont pas été dénuées de toute utilité.

- Quant à la procédure de renouvellement du bail

Par requête du 1er mars 2018, la société SOCIETE10.) SARL a fait convoquer l'ETAT à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour « *lui donner acte que des demandes en premier sursis commercial et second sursis commercial sont actuellement pendantes, faire droit à sa demande en renouvellement basée sur l'article 3(2) de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil, publiée en date du 6 février 2018, référencée au Mémorial sous le numéro NUMERO7.) et en entrant en vigueur à la date du 1er mars 2018 quant à son principe, faire droit à la demande en renouvellement basée sur l'article 3(2) de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil à titre principal pour une durée indéterminée, sinon, à titre subsidiaire, pour une durée de 3 années* ».

Il résulte du jugement précité que « *Le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE14.), lequel n'a aucunement contesté que sa mandante a cessé d'exploiter son commerce, a fait valoir que sa mandante entend bien postuler pour obtenir un nouveau contrat de bail lorsque l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG fera*

un appel public afin de trouver un nouveau exploitant pour son local situé au lieu-dit ADRESSE4.) et que la volonté de sa mandante à vouloir continuer à exploiter le prédit local de commerce, malgré les différentes procédures pénales qui ont été entamées à son encontre, démontre à suffisance l'intérêt à agir de sa mandante. Il a dès lors soutenu que sa mandante a un intérêt à agir afin d'obtenir un renouvellement de son contrat de bail. »

Par jugement du 9 novembre 2018, la demande a été déclarée non fondée au motif que « *S'il est constant en cause qu'au moment de l'introduction de sa demande, le 1er mars 2018, la société à responsabilité limitée SOCIETE14.) avait un intérêt né et actuel pour tenter d'obtenir le renouvellement de son contrat de bail du 18 mai 2012 qui avait été résilié par l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG par courrier du 20 juin 2017 cet intérêt s'est néanmoins estompé à partir du moment où en cours de procédure elle a, sans contrainte, elle-même mis fin à l'exploitation de son commerce qu'elle a d'ailleurs elle-même volontairement démantelé. Il y a dès lors lieu de rejeter la demande formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE14.) comme n'ayant plus été fondée à partir du 1er octobre 2018 à 02.00 heures où son commerce a cessé d'exister. »*

Contre ce jugement, aucun appel n'a été interjeté.

La société SOCIETE2.) fait valoir qu'il n'aurait existé aucun intérêt à demander un renouvellement du bail s'il n'y avait plus d'activité.

La société SOCIETE1.) fait valoir que son client aurait annoncé la fermeture de son restaurant sur les réseaux sociaux, sans en aviser son avocat, en cours de procédure de demande de renouvellement.

Il résulte du jugement précité que le mandataire de la société SOCIETE10.) SARL a affirmé à l'époque que son client voulait continuer à exploiter le local commercial.

Même si le tribunal avait pu constater que la société SOCIETE10.) SARL avait en réalité cessé ses activités en cours de procédure, il ne résulte d'aucun élément du dossier que tel avait déjà été le cas lors de l'introduction de cette demande.

L'introduction de la demande en renouvellement du bail relève de la stratégie que le client et son avocat ont mis en œuvre d'un commun accord. Il ne résulte d'aucun élément du présent dossier et il n'est même pas soutenu par la société SOCIETE2.) que l'avocat aurait imposé cette stratégie à son client.

Il s'y ajoute que la société SOCIETE2.) ne conteste pas l'affirmation de la société SOCIETE1.) selon laquelle elle aurait annoncé, en cours de procédure, la cessation de ses activités sur les réseaux sociaux, sans en avoir avisé son avocat.

La société SOCIETE2.) ne saurait donc rendre son avocat responsable du fait que la demande en renouvellement du bail a été rejetée par le tribunal.

L'argument avancé par la société SOCIETE2.) selon lequel il n'aurait existé aucun intérêt à demander un renouvellement du bail s'il n'y avait plus d'activité, ne saurait donc valoir en l'espèce.

Aucune autre critique précise n'est avancée par la société SOCIETE2.) en ce qui concerne l'utilité de cette procédure.

- Quant à la procédure en obtention d'une indemnité d'éviction

Par requête déposée le 25 février 2019 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société SOCIETE10.) SARL a fait convoquer l'ETAT à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de voir constater que les motifs avancés par l'ETAT et tels que retenus par le jugement du 9 novembre 2018 ne valent pas justification, respectivement opposition au sens de l'article 1762-11 du Code civil quant à la demande en renouvellement sollicité par la société SOCIETE10.) SARL et partant à voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce de la société SOCIETE10.) SARL. La société SOCIETE10.) SARL a encore demandé la fixation de la valeur marchande du fonds de commerce au montant de 2.000.000 euros et a, à titre subsidiaire, sollicité la nomination d'un expert avec la mission de calculer la valeur marchande au 31 décembre 2017, sinon au 1er octobre 2018. Elle a demandé, en tout état de cause, la condamnation de l'ETAT au paiement d'une indemnité d'éviction de 2.000.000 euros sinon à tout autre montant supérieur à déterminer par dires d'expert.

Dans le cadre de cette procédure, le mandataire de la société SOCIETE10.) SARL a soutenu que la demande de sa mandante serait recevable au regard de l'application combinée des articles 3(2) des dispositions transitoires et finales de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et 1762-12 du Code civil.

Par jugement du 12 juillet 2019, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a retenu que le bail conclu entre parties avait été résilié par courrier du 20 juin 2017 et qu'il était venu à expiration en date du 31 décembre 2017. Le tribunal de paix a encore relevé que la demande en obtention d'un

premier sursis, déposée sous l'empire de l'ancienne loi, avait été déclarée non fondée par jugement du tribunal de paix du 14 mars 2018, confirmé en appel par jugement du 29 mai 2018. Le tribunal de paix a rappelé que si un sursis commercial est accordé, le contrat de bail est prorogé pour la durée du sursis et en a déduit que si le sursis n'est pas accordé, il n'y a pas de prorogation du bail lequel reste échu. Le tribunal de paix a ensuite constaté qu'en l'espèce, le contrat de bail était venu à échéance le 31 décembre 2017 alors que la demande en obtention d'un premier sursis avait été déclarée non fondée. Le tribunal de paix a conclu qu'au moment où la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial est entrée en vigueur, la société SOCIETE10.) SARL ne disposait plus d'un contrat de bail et ne pouvait donc invoquer à son bénéfice les dispositions de l'article 3 de cette loi, respectivement les dispositions de l'article 1762-12 du Code civil, de sorte que sa demande était irrecevable.

La société SOCIETE10.) SARL a interjeté appel contre cette décision.

Il résulte du jugement de deuxième instance que l'appel a été motivé comme suit :

« La société SOCIETE14.) SARL indique avoir introduit deux sursis commerciaux en date du 12 octobre 2017, sous le régime antérieur à la nouvelle loi sur le bail commercial, dont le premier aurait été rejeté par jugement du 14 mars 2018 confirmé en appel par jugement du 29 mars 2018. Le deuxième sursis n'aurait pas été plaidé. En date du 3 mars 2018, suite à l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, la société SOCIETE14.) SARL aurait introduit une demande en renouvellement de son bail conformément aux dispositions transitoires prévues par l'article 3 (2) de la loi du 3 février 2018. Cette demande aurait été déclarée recevable mais non fondée par jugement du 9 novembre 2018 au motif que la société SOCIETE14.) SARL avait cessé ses activités dans les lieux en cours de procédure. Elle donne à considérer qu'elle aurait été asphyxiée par l'ETAT et aurait ainsi été contrainte de cesser son activité. Le jugement du 9 novembre 2018 serait actuellement coulé en force de chose jugée. La société SOCIETE14.) SARL aurait ensuite décidé d'introduire une demande en indemnité d'éviction sur base du nouvel article 1762-12 du code civil. Elle soutient que les motifs avancés par l'ETAT et retenus par le jugement du 9 novembre 2018 ne vaudraient pas justification respectivement opposition au sens du nouvel article 1762-11 du code civil quant à la demande en renouvellement de la société SOCIETE14.) SARL.

La société SOCIETE14.) SARL estime qu'au moment de l'introduction de sa demande en indemnité d'éviction, il aurait été définitivement tranché qu'il existait un contrat de bail de plus de 9 ans, que ce contrat avait été résilié sous l'ancien

régime sans motivation, que le preneur avait valablement introduit une demande en renouvellement sous le nouveau régime et que le bailleur, soumis au nouveau régime, refusait sans motivation le renouvellement.

Concernant la recevabilité de sa demande, la société SOCIETE14.) SARL fait valoir que la question de savoir si elle était, au moment de l'introduction de la demande en justice, encore preneur serait sans importance. Elle n'aurait pas formulé sa demande en qualité d'occupante sans droit ni titre mais en matière d'indemnité d'éviction. L'article 1762-12 du code civil dirait que le juge de paix est compétent et n'exigerait pas la qualité de locataire. La société SOCIETE14.) SARL estime qu'en exigeant que le preneur soit encore dans la relation contractuelle au moment de l'introduction de la demande, le juge aurait imposé une condition de recevabilité et de délai que la loi n'aurait pas prévue.

La société SOCIETE14.) SARL considère que le juge de première instance aurait fait une fausse interprétation des dispositions transitoires de la loi du 3 février 2018. Elle trouve aberrant qu'elle aurait pu jouir en 2018 des dispositions de la loi du 3 février 2018 pour demander le renouvellement de son bail mais qu'elle ne pourrait plus jouir des dispositions de cette loi en 2019 dans le cadre d'une demande en obtention d'une indemnité d'occupation. Ceci serait d'autant plus étonnant que la demande en indemnisation serait la conséquence logique de la demande en renouvellement. La société SOCIETE14.) SARL considère que le juge première instance aurait ainsi violé l'autorité de chose jugée de son propre jugement du 9 novembre 2018.

La société SOCIETE14.) SARL soutient en deuxième lieu que l'article 3 de la loi du 3 février 2018 serait une application textuelle du principe qu'une loi doit être applicable à toutes les situations visées par la loi à partir de son entrée en vigueur. Le même article prévoirait 3 exceptions à ce principe d'application directe. Selon la société SOCIETE14.) SARL, la loi du 3 février 2018 stipulerait que la loi est applicable à tous les contrats en cours, mais qu'elle ne dirait pas qu'elle n'est pas applicable aux autres situations. La disposition en question exprimerait un principe d'inclusion et non pas un principe d'exclusion implicite, de sorte que la loi serait aussi applicable aux contrats en cours signés sous le régime de l'ancienne loi.

Concernant sa demande initiale, la société SOCIETE14.) SARL estime que si elle était en droit de solliciter le renouvellement de son bail, elle serait également en droit de bénéficier d'une indemnité d'éviction qui serait la conséquence directe d'un refus de non-renouvellement. Selon la société SOCIETE14.) SARL, le motif de cessation d'activité avancé par l'ETAT et retenu par le jugement du 9 novembre

2018 ne vaudrait pas justification respectivement opposition au sens de l'article 1762-11 du code civil. Elle soutient que si les critères de refus de renouvellement ne seraient pas ceux édictés par les dispositions légales, le bailleur serait sanctionné par des dommages et intérêts correspondant à l'indemnité d'éviction prévu par l'article 1762-12 du code civil. Elle serait partant en droit de solliciter une indemnité d'éviction. »

Par jugement du 17 décembre 2019, le tribunal d'arrondissement a confirmé le jugement de première instance en retenant qu'« *au moment de l'entrée en vigueur le 1er mars 2018 de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, le contrat de bail ayant existé entre parties n'était plus en cours. La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial ayant inséré l'article 1762-12 dans le code civil n'est donc pas applicable en l'espèce* ».

En ce qui concerne l'article 3(2) de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, le jugement du 17 décembre 2019 a retenu que « *Cette disposition transitoire ne prévoit pas que le preneur ayant introduit une demande de sursis commercial ou s'étant vu octroyer un sursis commercial est recevable à demander une indemnité d'éviction sur base du nouvel article 1762-12 du code civil. Les exceptions au principe de non-rétroactivité des lois devant être prévues par le législateur et le législateur n'ayant en l'espèce prévu qu'une exception en ce qui concerne les demandes de renouvellement du bail fondées sur les dispositions du nouvel article 1762-10 du code civil, la demande de sursis introduite par la société SOCIETE14.) SARL n'a pas entraîné la recevabilité de sa demande en indemnité d'éviction. Le législateur n'a pas prévu d'exception au principe de non-rétroactivité en ce qui concerne les demandes en obtention d'une indemnité d'éviction introduite suite à une demande en renouvellement de bail déclarée recevable mais non fondée.*

Au vu de ces considérations, il convient de confirmer le jugement entrepris du 12 juillet 2019 en ce qu'il a déclaré la demande en obtention d'une indemnité d'éviction de la société SOCIETE14.) SARL irrecevable. »

Un pourvoi en cassation a été formé contre ce jugement par la société SOCIETE10.) SARL.

Par arrêt du 11 février 2021, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi.

Dans le cadre de la présente procédure, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'il aurait été évident que la loi de 2018 n'était pas applicable alors que les faits concernaient l'année 2017. Par ailleurs, même à supposer que la demande ait été recevable, la loi prévoirait

clairement qu'aucune indemnité ne pourrait être réclamée si le locataire est en faute, de sorte que la procédure n'aurait, en tout état de cause, pas pu aboutir.

En ce qui concerne la loi applicable, le tribunal estime que l'introduction d'une nouvelle loi modifiant considérablement l'état du droit rend le dossier nécessairement plus complexe et imprévisible.

Il ne saurait en tout état de cause être soutenu que l'argumentation de la société SOCIETE1.) tendant à voir appliquer la nouvelle loi, loi qui lui était plus favorable, aurait été dénuée de toute logique juridique. Aucun reproche ne saurait être fait à l'avocat d'avoir introduit la demande en allocation d'une indemnité d'éviction sur base de la nouvelle loi, alors qu'aucune jurisprudence constante sur ce point n'existait à l'époque.

Il convient encore de souligner que les jugements de première et de deuxième instance ont retenu que la société SOCIETE10.) SARL ne pouvait invoquer à son bénéfice les dispositions de l'article 3 de cette loi, respectivement les dispositions de l'article 1762-12 du Code civil, alors qu'au moment où la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial est entrée en vigueur, la société SOCIETE10.) SARL ne disposait plus d'un contrat de bail.

Tel que déjà retenu ci-avant, la société SOCIETE2.) ne conteste pas l'affirmation de la société SOCIETE1.) selon laquelle elle aurait annoncé, en cours de procédure, la cessation de ses activités, sans en avoir avisé son avocat. La société SOCIETE2.) ne saurait donc rendre son avocat responsable du fait que le bénéfice de la nouvelle loi lui a été refusé par le tribunal.

En ce qui concerne l'argument de la société SOCIETE2.) consistant à dire que la demande en allocation d'une indemnité d'éviction aurait de toute façon échoué au vu de sa faute en tant que locataire, il convient de rappeler que la société SOCIETE10.) SARL a contesté à l'époque l'existence d'une quelconque faute dans son chef. La contestation de sa faute par la société SOCIETE10.) SARL relevait de sa stratégie adoptée en concertation avec son avocat et, même si la société SOCIETE10.) SARL ne conteste actuellement, dans le cadre de la présente procédure, plus sa faute, elle l'a contestée tout au long des procédures précédentes.

La société SOCIETE2.) ne saurait donc critiquer actuellement l'utilité de la procédure en allocation d'une indemnité d'éviction qui a été introduite avec son accord.

- Quant à la procédure en déguerpissement

L'ETAT a demandé le 5 janvier 2018 le déguerpissement de la société SOCIETE10.) SARL.

Il résulte du jugement du juge de paix du 13 décembre 2018 que « Sans contester le principe de la résiliation, la société SOCIETE13.) fait plaider qu'elle ne pourrait actuellement pas utilement prendre position par rapport à la demande en déguerpissement au motif qu'elle aurait seulement pris connaissance du jugement du 9 novembre 2018 ayant rejeté sa demande en renouvellement préférentiel le matin de l'audience des plaidoiries du 12 novembre 2018.

Le mandataire judiciaire de la défenderesse estime ensuite que la demande en paiement des frais de remise en état respectivement en condamnation à l'enlèvement des constructions serait prématurée alors que l'on ignorerait actuellement si des travaux de remise en état devront être effectués au départ de sa mandante ou si celle-ci aura enlevé toutes les constructions litigieuses au moment de son départ.

Quant à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation de 5.000.- euros, la société SOCIETE13.) s'y oppose en arguant de ce que l'ETAT resterait en défaut de prouver en quoi l'indemnité d'occupation sollicitée devrait être largement supérieure au loyer actuel de 3.200.- euros d'ailleurs toujours réglé en temps et en heure. »

Par jugement du 13 décembre 2018, le juge de paix, a retenu qu' « actuellement aucun moyen de procédure ou autre de nature à heurter le bienfondé de la demande en déguerpissement n'a été avancé par la société SOCIETE13.) ; le simple fait que le jugement rejetant la demande en renouvellement préférentiel a été prononcé le 9 novembre 2018 et que les plaidoiries relatives au bienfondé de la demande en déguerpissement suite à la résiliation du 20 juin 2017 eurent lieu en date du 12 novembre 2018 ne constitue pas, en l'absence de tout autre élément, un moyen de nature à faire obstacle au déguerpissement de la société SOCIETE13.) comme suite de la résiliation valable du 20 juin 2017 ».

Le juge de paix a donc dit la demande en déguerpissement fondée et a accordé un délai pour déguerpir au locataire de 2 mois à partir de la notification du jugement.

La demande de l'ETAT en condamnation de la société SOCIETE10.) SARL à une indemnité d'occupation a été rejetée pour ne pas avoir d'objet et la demande en condamnation à une indemnité d'occupation pour l'avenir a été rejetée pour être prématurée.

Dans le cadre de la présente procédure, la société SOCIETE2.) conteste la nécessité d'aller jusqu'à la décision judiciaire, alors que le bail aurait été résilié, ce qui aurait eu pour conséquence la condamnation de la société aux loyers échus pour un montant de 51.600 euros. Le fait de maintenir la situation avec de faux espoirs aurait été totalement inutile, ce qui a en outre engendré des frais supplémentaires d'indemnité d'occupation pour un local qui n'était plus exploité, le tout de janvier 2018 à avril 2019.

Il convient de nouveau de relever que le fait de ne pas avoir libéré les lieux de manière volontaire lors de la résiliation du bail par l'ETAT et d'attendre une décision de justice de déguerpissement pour ne quitter les lieux qu'en avril 2019 relevait également de la stratégie adoptée par le client et son avocat.

La société SOCIETE2.) ne fait pas valoir que cette stratégie lui aurait été imposée par son avocat.

Il résulte ainsi d'un courriel adressé en date du 24 octobre 2018 par le gérant de la société SOCIETE10.) à la société SOCIETE1.) que des soirées avaient été prévues jusqu'au 31 décembre 2018 et que le gérant a demandé à son avocat s'il était obligé de démolir pour le 1^{er} janvier 2019 ou si des délais supplémentaires pouvaient encore être demandés.

Il faut en déduire que la société SOCIETE10.) voulait en tout état de cause exploiter les lieux au moins jusqu'au 31 décembre 2018.

Il en suit que les travaux de démolition et de remise en pristin état ne pouvaient commencer qu'après cette date et que ce maintien dans les lieux allait de toute façon engendrer le paiement d'une indemnité d'occupation par la société SOCIETE10.).

Les reproches formulés à l'encontre de la société SOCIETE1.) en ce qui concerne l'utilité de sa défense dans le cadre de la procédure en déguerpissement ne sauraient donc valoir.

ii. Quant à la situation financière de la société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) soutient que les honoraires réclamés seraient disproportionnés par rapport à sa situation financière. Elle n'aurait plus eu de revenus suite à la cessation de ses activités en date du 30 septembre 2018. Le fait qu'elle serait actuellement propriétaire d'immeubles n'aurait rien à voir. A l'époque, elle se serait trouvée en perdition et aurait aujourd'hui changé ses activités puisqu'elle n'exploiterait plus de restaurant.

La société SOCIETE1.) conteste que la société SOCIETE2.) n'aurait plus eu de revenu suite à la cessation de son activité et la remise des clés à l'ETAT en avril 2019. En date du 21 décembre 2020, la société SOCIETE2.) aurait élargi son objet social et la société aurait toujours une activité. En décembre 2020, juillet 2021 et mai 2022, elle aurait acheté des appartements.

Il convient tout d'abord de relever que les honoraires de l'avocat doivent prendre en considération la situation financière de son client au moment où le dossier est en cours. Une éventuelle amélioration de la situation financière après l'émission de la note d'honoraires ne saurait être prise en compte, de sorte que le changement de l'objet social de la société SOCIETE2.) en 2020 et l'achat d'immeubles après cette date ne sont pas pertinents en l'espèce.

En ce qui concerne la situation financière de la société SOCIETE2.) en 2018 et 2019, il y a lieu de constater que la société SOCIETE2.) ne fournit aucune pièce permettant au tribunal d'avoir une idée de sa situation financière pendant cette période. La simple affirmation qu'elle n'aurait plus eu de revenus suite à la cessation de l'exploitation de son café-restaurant n'est pas suffisante pour permettre de retenir que les honoraires de l'étude SOCIETE1.) seraient disproportionnés par rapport à sa situation financière.

Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE2.) aurait rendu l'étude SOCIETE1.) attentive sur sa prétendue situation financière précaire.

Il en suit que les honoraires de la société SOCIETE1.) ne sont pas à réduire au vu de la situation financière de la société SOCIETE2.).

iii. Quant au travail fourni par la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE2.) soutient que les honoraires réclamés seraient disproportionnés par rapport au travail fourni par la société SOCIETE1.). Elle conteste dans ce contexte certains postes facturés et plus précisément des réunions internes entre plusieurs avocats de l'étude SOCIETE1.). Ces réunions internes à plusieurs avocats ne seraient pas expliquées et auraient été facturées dans des proportions non acceptables. Le travail exécuté ne vaudrait pas ce qu'il a été facturé.

Il y a lieu de relever que le tribunal ne procèdera pas à l'analyse de l'ensemble des prestations facturées par la société SOCIETE1.), mais limitera son analyse aux prestations énumérées et critiquées par la société SOCIETE2.) dans ses conclusions, à

savoir les réunions internes des 15 mars 2018, 25 mai 2018, 12 novembre 2018, 23 mai 2019 et 25 février 2020.

Il n'appartient en effet pas au tribunal de rechercher et d'identifier des contestations qu'une partie n'a elle-même pas soutenue et développée.

Il résulte du détail des prestations joint à la note d'honoraires qu'en date du 15 mars 2018, une réunion interne est facturée à la fois par Maître HOMO (20 minutes à 100 euros), Maître GUVENCE (20 minutes à 83,33 euros) et Maître KRIEGER (40 minutes à 250 euros) pour un montant total de 433,33 euros.

Le 21 mars 2018, une entrevue avec le client de 1 heures 15 minutes est encodée par Maître KRIEGER (468,75 euros) et Maître GUVENCE (312,50 euros) pour un montant total de 781,25 euros « *quant à la politique dans le dossier eu égard aux procédures et les conséquences sur la cessation d'activité et le personnel quant aux licenciement, transfert du personnel etc. : à l'heure actuelle pas de licenciement, il faut attendre le jugement quant à la demande en renouvellement pour prendre une décision* ».

En date du 25 mai 2018, une réunion interne a été facturée par Maître GUVENCE pour (100 euros) et Maître PETERSEN pendant 30 minutes (pour 125 euros) pour un montant total de 225 euros « *quant à la demande de renouvellement* ».

En date du 12 novembre 2018, une réunion interne est encodée par Maître PETERSEN, Maître BUCCI et Maître KRIEGER pour « *l'analyse du jugement du 9/11* » et les « *suites à donner (appel/action indemnitaire/juge compétent)* » de 20 minutes à 83,33 euros, respectivement 141,67 euros, soit un total de 308,33 euros.

En date du 23 mai 2019, deux réunions internes sont encodées par Maître GUVENCE (30 minutes à 125 euros et 15 minutes à 62,50 euros) et Maître KRIEGER (30 minutes à 212,50 euros et 15 minutes à 106,25 euros) soit pour un montant total de 506,25 euros « *quant à la note de plaidoiries, l'articulation des faits, des dispositions légales* » et la « *finalisation de la note de plaidoiries et les choix de l'expert* ».

En date du 25 février 2020, une réunion interne de 1 heures 20 minutes entre Maître GUVENCE (333,33 euros) et Maître HOMO (433,33 euros) est facturée pour un montant total de 766,66 euros pour la « *modification partielle du pourvoi* ».

Il convient de constater que la société SOCIETE2.) ne formule aucune critique précise par rapport à ces réunions internes. Elle se contente d'affirmer que les honoraires facturés seraient « *non expliquées* » et « *dans des proportions non acceptables* ».

Il convient tout d'abord de relever que le détail de la note d'honoraires indique pour la plupart des réunions internes une « *explication* » respectivement une description. La société SOCIETE2.) ne saurait donc faire valoir que ces réunions ne seraient pas « *expliquées* ».

Au vu des éléments de la cause, il faut retenir que Maître Georges KRIEGER a été le principal interlocuteur de son client et que c'était lui qui représentait la société SOCIETE1.) constituée dans les différentes procédures. Il résulte également des éléments du dossier que Maître GUVENCE a été le principal avocat ayant presté dans le dossier et qu'elle connaissait donc le dossier. Il faut donc retenir que la participation aux réunions internes de Maître GUVENCE et de Maître KRIEGER ne saurait être remise en cause.

Quant à la réunion interne du 15 mars 2018, le tribunal ne voit pas d'objection à ce que Maître GUVENCE sollicite tant l'avis de Maître Georges KRIEGER que celui de sa collaboratrice, Maître HOMO, pour discuter de l'acte d'appel à déposer dans le cadre de l'affaire de sursis commercial. Rien ne justifie cependant les 40 minutes mises en compte par Maître KRIEGER, alors que les deux autres participants à cette réunion n'ont facturé que 20 minutes. Il convient donc de réduire la prestation de Maître KRIEGER à 125 euros.

Aucune critique précise n'étant formulée en ce qui concerne les quatre réunions internes du 21 mars 2018, du 25 mai 2018, du 12 novembre 2018 et du 25 février 2020, le tribunal ne pourra que valider ces prestations.

En l'absence de critique précise par la société SOCIETE2.), les deux réunions internes du 23 mai 2019 entre Maître GUVENCE et Maître KRIEGER pour un temps total de 45 minutes sont également justifiées au vu du fait que les deux avocats ont plaidé ensemble l'affaire en date du 27 mai 2019 devant le juge de paix dans l'affaire d'indemnité d'éviction.

Pour le surplus, il convient de relever que la société SOCIETE2.) ne conteste pas que les honoraires actuellement réclamés seraient adaptés à la notoriété et à l'expérience professionnelle de Maître Georges KRIEGER, ni que le taux horaire moyen appliqué en l'espèce serait excessif.

Compte tenu des développements ci-dessus et des dossiers volumineux de la cause mis à la disposition du tribunal pour vérifier les devoirs accomplis, le tribunal possède les éléments d'appréciation nécessaires pour fixer la créance de la partie demanderesse au montant total de (49.015,43 euros – 125 =) 48.890,43 euros HTVA, soit 57.201,80 euros TTC lequel est adéquat au vu des prestations accomplies par la partie demanderesse. Il convient encore d'y ajouter les frais d'huissier avancés par l'étude de 481,59 euros.

Compte tenu du fait que deux acomptes de 8.190 euros TTC et de 11.700 TTC avaient déjà été réglés par la société SOCIETE2.) en date des 12 avril 2018 et 13 novembre 2019, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée pour le montant de 37.793,39 euros TTC.

La société SOCIETE1.) sollicite encore que le montant principal soit augmenté des intérêts avec un taux de 4,75% par an à partir du 30^e jour à partir du 11 octobre 2021 (date d'envoi de la facture), taux d'intérêt augmenté de 2 points à partir du 4^e mois du jour de l'envoi de la note d'honoraires, soit le 11 janvier 2022 sur le montant de 37.793,39 euros.

Dans la mesure où l'on se trouve en l'espèce en présence d'une transaction commerciale au sens de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il convient de se référer aux dispositions du Chapitre Ier de cette loi et plus particulièrement à l'article 3 (2) pour le taux de référence applicable.

Il n'y a en revanche pas lieu à la majoration de trois points du taux de l'intérêt à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, telle que prévue par l'article 15 de la loi de 2004, dans la mesure où cette disposition ne s'applique pas à des créances résultant de transactions commerciales.

Il convient donc de condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 37.939,64 euros, avec les intérêts légaux de retard conformément à l'article 3 (2) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 10 novembre 2021, jusqu'à solde.

- La demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée par la société SOCIETE1.) et le moyen de nullité de la saisie-arrêt

Il convient tout d'abord de relever que, contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.) dans le cadre de ses dernières conclusions de synthèse, la société SOCIETE2.) ne conclut pas à la nullité de la saisie-arrêt au motif que la partie saisissante aurait obtenue l'autorisation de saisir-arrêter en cachant des contestations de la partie saisie au juge, qu'il n'y aurait eu aucun débat contradictoire et que la saisie-arrêt serait déloyale. Les développements non pertinents de la société SOCIETE1.) à ce sujet ne seront donc pas analysés plus en détail et le tribunal se limitera à analyser le moyen de nullité de la saisie-arrêt tel que soutenu par la société SOCIETE2.) dans le cadre de ses dernières conclusions de synthèse.

La société SOCIETE2.) demande uniquement à voir prononcer la nullité de la saisie-arrêt au motif que la créance ne pouvait pas être considérée comme certaine, liquide et exigible au moment de l'autorisation de saisir-arrêter prononcée par le Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, eu égard aux contestations émises par la société SOCIETE2.). Le dossier aurait en tout état de cause nécessité un examen au fond.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) ne disposait pas d'un titre exécutoire à l'encontre de la société SOCIETE2.), de sorte qu'elle a saisi le Tribunal d'une demande en condamnation avec une demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 16 novembre 2022.

Si le saisissant porte devant le juge de la saisie ensemble avec la demande en validation une demande en condamnation qui relève de la compétence tant matérielle que territoriale de celui-ci, le jugement peut constater l'existence de la créance en toisant toutes les difficultés et en lui conférant ainsi les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité requis pour pouvoir faire l'objet d'une exécution forcée. Il ne suffit cependant pas que la créance présente au jour du jugement, ou par l'effet du jugement, ces caractéristiques. Elles doivent être réunies au jour où la saisie-arrêt est pratiquée.

En ce qui concerne les caractères que la créance invoquée par la partie saisissante doit revêtir, il est admis que celle-ci doit justifier de la certitude acquise de l'existence d'une créance à son profit au jour où la saisie-arrêt est pratiquée pour ne pas encourir la nullité de la saisie. Sa créance doit être certaine et non douteuse. La créance doit en outre être exigible, seule sa liquidité n'étant pas une condition de sa validité (T. Hoscheit, La saisie-arrêt de droit commun, Pas. 29, p. 60 et ss.).

La créance est certaine quand elle est franche de toute contestation, ferme, pure et simple. Cette certitude doit exister dès le jour où la saisie est pratiquée.

Dans la mesure où la créance invoquée par la société SOCIETE1.) a fait l'objet de contestations sérieuses tant quant à son principe que quant à son quantum, elle n'a pas été certaine au moment de la saisie.

Il en résulte que la saisie-arrêt pratiquée le 16 novembre 2022 au préjudice de la société SOCIETE2.) est nulle.

Il y a dès lors lieu d'ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt.

- La demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.)

- o La demande en allocation de dommages et intérêts correspondant aux honoraires facturés

La société SOCIETE2.) demande tout d'abord le remboursement, à titre de dommages et intérêts, de l'ensemble des honoraires facturés d'un montant de 80.159,60 euros HTVA, au motif que toutes les procédures entamées auraient échoué et auraient été vouées à l'échec. L'avocat aurait dû mettre un terme à ces procédures chronophages et coûteuses pour le client. Les loyers auraient été payés inutilement jusqu'en avril 2019. Le seul conseil à donner par l'avocat aurait été de remettre les clés puisqu'il n'y aurait plus eu d'activité, ni d'employés. Ou alors, il aurait fallu adopter une stratégie inverse et jouer le jeu jusqu'au bout avec une activité complète et une équipe salariale complète. Tout dans ce dossier serait illogique. Le responsable de la société SOCIETE2.) aurait été poussé par son avocat de lancer toutes ces procédures alors que l'avocat lui aurait assuré qu'il allait gagner et qu'il aurait convaincu le responsable d'introduire un recours en cassation en lui disant qu'il ne facturerait que 800 euros pour l'acte de cassation. La société SOCIETE2.) verse à l'appui de ses allégations une attestation rédigée par PERSONNE6.) et un message téléphonique envoyé par PERSONNE4.) à Maître Georges KRIEGER en date du 21 septembre 2021.

La société SOCIETE1.) fait répondre que les honoraires qui auraient d'ores et déjà été payés ne sauraient faire l'objet d'un remboursement. Dans la mesure où la partie demanderesse se fonderait sur un paiement indu, elle devrait prouver l'absence de cause de son paiement. Or, en l'espèce, les notes d'honoraires payées auraient eu une cause et la dette serait éteinte. Par ailleurs, la demande reconventionnelle n'aurait aucun lien avec le débat originaire. La stratégie mise en place selon la volonté du client eu égard aux dispositions de la nouvelle loi de 2018 ne pourrait constituer une faute dans le dossier relatif au bail à loyer. La société SOCIETE1.) ne serait pas à l'initiative des actions dans le cadre du dossier « *avis régularisation* ». La société SOCIETE2.) aurait été poursuivie au pénal par le parquet. Dans le cadre du dossier « *licenciements* » aucune action judiciaire n'aurait été faite.

La société SOCIETE1.) fait encore souligner qu'elle ne serait que tenue d'une obligation de moyens et qu'elle aurait informé son client sur les aléas de la procédure. L'attestation rédigée par PERSONNE6.), co-gérant de la société SOCIETE2.), ne serait pas crédible. Il ne préciserait aucune date exacte. Aux dates indiquées par PERSONNE6.), à savoir aux 4 mai 2017, 13 juin 2017 et 14 novembre 2017, il n'aurait jamais eu de réunions avec la partie adverse dans le dossier de bail à loyers. Par contre, il aurait existé des réunions avec le client dans le cadre du dossier pénal « *avis de régularisation* ». Les échanges entre parties intervenus après la clôture du dossier et à la suite de la note d'honoraires seraient sans aucune pertinence. Aucune faute ne serait donc démontrée.

Il convient tout d'abord de relever que la société SOCIETE2.) n'indique aucune base légale sur laquelle elle entend fonder sa demande.

Dans la mesure où elle indique cependant solliciter des dommages et intérêts, il faut en déduire qu'elle entend se fonder sur la responsabilité contractuelle de son avocat pour violation de son obligation de conseil et non sur la répétition de l'indu, tel que soutenu par la partie adverse.

Pour les deux dossiers « *Licenciements* » et « *Avis régularisation* », clôturés en 2019, il convient de relever que la société SOCIETE2.) n'invoque aucune faute dans le chef de la société SOCIETE1.). Il s'y ajoute que les honoraires relatifs à ces volets ont été payés sans aucune réserve. Plus particulièrement en ce qui concerne le volet pénal (« *Avis régularisation* »), il ne résulte d'aucun élément du dossier que le client se soit plaint en cours de procédure et avant réception de la dernière facture sur les moyens avancés par son avocat, respectivement sur les résultats obtenus. Il faut donc présumer que la stratégie adoptée par l'avocat avait été convenue d'un commun accord avec le client.

La demande en allocation de dommages et intérêts pour les honoraires payés dans ces dossiers est donc à rejeter.

En ce qui concerne le dossier « *bail à loyer* », il est reproché à la société SOCIETE1.) d'avoir manqué à son obligation de conseil alors que les procédures auraient toutes été vouées à l'échec.

L'activité essentielle de l'avocat est une activité de conseil.

En principe, il appartient à l'avocat de rapporter la preuve qu'il a rempli son obligation de conseil vis-à-vis de son client.

Il ne peut pas être reproché à l'avocat d'avoir donné des conseils erronés lorsque la question litigieuse était controversée ou d'avoir engagé une procédure aléatoire alors qu'il avait averti son client, ou avoir perdu un procès alors qu'il a plaidé de bonne foi. En revanche, il engagerait sa responsabilité en fournissant à son client des renseignements erronés alors même que les textes sont clairs ou d'avoir engagé une procédure en omettant d'observer les nouvelles règles régissant la matière. En présence de deux textes de loi contradictoires, il ne saurait se retrancher derrière cette contradiction pour se décharger de toute responsabilité, alors qu'il lui appartient d'en aviser son client et de lui faire apprécier le risque. Il a en effet le devoir d'informer le client et de le conseiller, c'est-à-dire d'évaluer le risque et de s'abstenir d'engager le client dans une attitude aux

conséquences juridiques préjudiciables pour lui (PERSONNE7.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, 2014, page 567).

Avant de pouvoir apprécier si les conseils que l'avocat a donnés à son client sont erronés, il appartient tout d'abord à l'avocat de rapporter la preuve qu'il a informé et conseillé son client.

En l'espèce, il convient cependant de relever que la société SOCIETE1.) se contente d'affirmer avoir informé et conseillé la société SOCIETE2.) sur les procédures qu'elle envisageait d'entamer et sur les aléas que ces procédures comportaient. Elle ne verse cependant aucun élément de preuve à l'appui de ses affirmations.

Pour le dossier no NUMERO6.) ouvert en l'étude SOCIETE1.) sous l'intitulé « ADRESSE4.) c. ETAT du Grand-Duché de Luxembourg – Bail à loyer » et qui n'a pas encore fait l'objet d'un paiement intégral par la société SOCIETE2.), il faut constater que la société SOCIETE1.) ne verse aucun élément pour prouver qu'elle a rempli son obligation de conseil. A défaut de tout élément permettant de constater le contraire, il faut donc retenir que la société SOCIETE1.) n'a pas conseillé convenablement son client avant d'entamer les différentes procédures, de sorte qu'elle a commis une faute, susceptible d'engager sa responsabilité.

Conformément au droit commun, l'avocat n'engage sa responsabilité qu'au cas où le client a subi un préjudice, et qu'il existe un lien de cause à effet entre la faute commise par l'avocat et le préjudice.

Il y a lieu de recourir à la notion de perte de chance.

En effet, la perte d'une chance est définie comme la disparition de la probabilité d'un évènement favorable. Seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'évènement favorable se réalise est indemnisable. Plus les évènements invoqués sont proches dans le temps, plus la victime avait entrepris des démarches de nature à favoriser la réalisation de l'évènement empêché et plus les juges sont enclins à considérer la réalité de la perte de chance alléguée par la victime. Il ne suffit pas de remplir les conditions nécessaires à la survenance de l'évènement favorable pour pouvoir prétendre à une indemnisation (JCl., droit civil, art. 1382 à 1386, fasc.1001, n° 37).

Il ne s'agit pas d'accorder à la victime l'avantage dont elle a été privée, car ce serait supposer qu'à coup sûr, elle aurait bénéficié de cet avantage. Il s'agit seulement de considérer que la chance perdue valait quelque chose, ce dont la victime a été privée. S'il est vrai que, par définition, la réalisation d'une chance n'est jamais certaine, il n'en

demeure pas moins que le préjudice causé par la perte d'une chance présente un caractère direct et certain chaque fois qu'est constatée la disparition de la probabilité d'un élément favorable. On observera que la question se pose dans les mêmes termes en matière contractuelle et en matière délictuelle. La jurisprudence a donc admis que la perte d'une chance réelle et sérieuse constituait un préjudice certain, appelant réparation. (Droit civil, Les Obligations, PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.), Dalloz, 8ème édition, page 679, point 701).

Il y a lieu de rappeler que selon la société SOCIETE2.), son préjudice consiste dans les honoraires qu'elle devrait payer en relation avec le dossier « bail à loyer » à hauteur d'un montant de 37.939,64 euros.

La demande de la société SOCIETE2.) vise à réparer une perte de chance, en l'occurrence, celle de ne pas avoir entamé les différentes procédures et donc de ne pas avoir dû payer les honoraires de la société SOCIETE1.) y relatifs.

Il appartient dès lors à la société SOCIETE2.) d'établir qu'il était probable qu'en cas d'information et de conseil sur les risques et aléas des différentes procédures par la société SOCIETE1.), elle se serait abstenue d'introduire ces procédures.

Une telle preuve n'est cependant pas rapportée par la société SOCIETE2.).

Il résulte en effet des éléments du dossier que la société SOCIETE2.) voulait en tout état de cause rester dans les lieux jusqu'au 31 décembre 2018 et elle ne rapporte pas la preuve qu'un quelconque conseil de la part de la société SOCIETE1.) sur les éventuelles faibles chances de succès de ces procédures auraient permis de changer sa volonté et l'auraient conduit à ne pas entamer ces procédures.

En effet, il a été retenu ci-avant que les procédures entamées par la société SOCIETE1.) avaient toutes été introduites sur base de la stratégie adoptée à l'époque d'un commun accord par la société SOCIETE2.) et son avocat, consistant plus particulièrement à contester toute faute dans le chef de la société SOCIETE2.).

Ceci est encore confirmé par le courriel de PERSONNE4.) du 24 octobre 2018 dans lequel il demande à Maître Krieger s'il serait possible d'obtenir encore un délai au-delà du 31 décembre 2018 pour pouvoir rester dans les lieux au motif que plusieurs soirées auraient encore été organisées jusqu'au 31 décembre 2018.

Contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE2.), il ne saurait pas non plus être déduit du fait que des licenciements étaient intervenus dès juin 2018 que la société

SOCIETE2.) ne voulait pas maintenir son activité jusqu'à la fin du bail, soit jusqu'au 31 décembre 2018, alors que ni le nombre de ces licenciements, ni leur impact sur les soirées ponctuelles organisées ne sont étayés par la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) verse un message téléphonique envoyé par PERSONNE4.), gérant de la société SOCIETE2.), à Maître Georges KRIEGER en date du 21 septembre 2021 selon lequel : « *Salut Georges, du has gesot dei Cassatioun um ADRESSE4.) kascht dech 1 Bréif vun 800 euros an du checks mir elo nach eng Rechnung vun 35.000 euros no dem ech schon 60.000 euros bezueelt hun ? Dat wieren dann 95.000 euros fir den miserablen Ausgang wous du secher wars ze gewinnen. Fenns de dat Ok ? Ech net !* ».

Ce message ne permet pas de retenir que la société SOCIETE2.) n'aurait pas souhaité poursuivre les procédures litigieuses si elle avait été informée des faibles chances de succès.

La société SOCIETE2.) verse encore une attestation testimoniale rédigée par PERSONNE6.), co-gérant de la société SOCIETE2.). Il résulte de cette attestation que le témoin déclare avoir accompagné son père aux réunions dans les bureaux de la société SOCIETE1.) à trois reprises (4.5.2017, 13.6.2017, 14.11.2017) et que lors de l'une de ces réunions, il aurait dit à Maître Georges KRIEGER qu'il « *devenait très difficile de continuer l'exploitation du restaurant SOCIETE15.) vu que plusieurs personnes avaient quitté la société et d'autres par peur de perdre leurs emplois cherchaient à partir. Sur cela, Maître KRIEGER nous assurait qu'on allait certainement gagner cette affaire ; que c'est lui-même qui avait écrit cette loi, il la connaît par cœur, qu'il ne fallait surtout pas arrêter l'exploitation du ADRESSE4.) pour ne pas perdre l'indemnité d'éviction. En fait, nous voulions arrêter et remettre les clefs au propriétaire, mais lui il nous disait d'aller en cassation et de continuer et qu'il allait nous facturer que le prix d'une lettre, 800 euros* ».

L'article 405 du Nouveau Code de procédure civile dispose que chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice.

Il est de principe que nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause.

La notion de partie en cause doit être interprétée restrictivement comme ne visant que les personnes directement engagées dans une instance judiciaire.

Or, un gérant d'une société à responsabilité limitée est en cette qualité la personne physique qui représente la société en justice.

Considéré comme partie en cause, il ne peut partant déposer comme témoin alors que seuls les témoignages de tierces personnes sont admissibles.

Il en suit que l'attestation testimoniale de PERSONNE6.), co-gérant de la société SOCIETE2.), n'est pas admissible.

A défaut de tout autre élément, il faut donc admettre que, même si la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de conseil alors qu'elle n'a pas informé son client sur les éventuels risques et aléas des différentes procédures entamées dans le cadre du dossier « bail à loyer », le résultat final n'aurait pas changé, alors qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que la société SOCIETE2.) aurait accepté de changer de stratégie si elle avait été informée convenablement sur les risques que comportaient chacune des procédures.

A défaut pour la société SOCIETE2.) d'avoir rapporté la preuve d'une perte de chance en relation causale avec la faute commise par la société SOCIETE1.), la demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts est donc à dire non fondée.

- o La demande en allocation de dommages et intérêts correspondant aux loyers payés par la société SOCIETE2.) entre la résiliation du bail et avril 2019 pour un montant de 47.000 euros

A l'appui de cette demande, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle n'aurait plus eu d'activité depuis septembre 2017 et qu'elle aurait pu remettre les clés au propriétaire dès janvier 2018. Le maintien dans les lieux entre janvier 2018 et avril 2019 aurait été complètement inutile. La non-remise des clés aurait été incompréhensible, le raisonnement de l'avocat aurait été de dire que le maintien dans les lieux lui permettrait d'obtenir une indemnité d'éviction sur base de la loi de 2018, loi qui n'aurait pas été applicable. Elle aurait donc dû payer à tort des loyers pour un montant total de 47.000 euros par la faute de son avocat.

La société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) aurait organisé des soirées jusqu'au 31 décembre 2018 et la remise des clés serait intervenue en avril 2019. Entre décembre 2018 et avril 2019, la société SOCIETE2.) aurait dû effectuer des travaux de remise en pristin état avant de restituer les lieux. Cela démontrerait la volonté de la société SOCIETE2.) d'exploiter les lieux jusqu'à la remise des clés. Il résulterait du courriel de la société SOCIETE2.) du 24 octobre 2018 qu'elle voulait encore demander un délai supplémentaire pour rester dans les lieux alors qu'elle avait organisé des soirées jusqu'au 31 décembre 2018. Le paiement des indemnités d'occupation aurait été fait en raison de

cette poursuite de ses activités et non en raison d'un conseil de l'avocat. La poursuite de ses activités aurait été le choix de la société SOCIETE2.). Il n'existerait donc aucune faute dans le chef de la société SOCIETE1.).

Il résulte de l'argumentaire de la société SOCIETE2.) qu'elle reproche à son avocat de lui avoir conseillé de rester dans les lieux après la résiliation du bail nonobstant l'absence d'activité.

Une telle preuve n'est cependant pas rapportée en l'espèce. L'attestation testimoniale de PERSONNE6.) n'est pas admissible.

Il résulte au contraire d'un courriel adressé en date du 24 octobre 2018 par le gérant de la société SOCIETE10.) SARL à la société SOCIETE1.) que des soirées avaient été prévues jusqu'au 31 décembre 2018 et que le gérant a demandé à son avocat s'il était obligé de démolir pour le 1^{er} janvier ou si des délais supplémentaires pouvaient être demandés.

Il faut en déduire que la société SOCIETE10.) SARL voulait en tout état de cause exploiter les lieux jusqu'au 31 décembre 2018 et que les travaux de démolition et de remise en pristin état ne puissent commencer qu'après cette date.

Il en suit que même à supposer que la société SOCIETE1.) ait conseillé à la société SOCIETE2.) de rester dans les lieux, aucun élément du dossier ne permet de retenir que la société SOCIETE2.) aurait accepté de changer de stratégie si son avocat lui avait conseillé de quitter les lieux immédiatement après la résiliation du bail.

La demande à ce sujet est donc à rejeter.

- o La demande en allocation de dommages et intérêts correspondant aux indemnités de procédure, frais et émoluments payés par la société SOCIETE2.) pour un montant de 13.305,62 euros

A l'appui de cette demande, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle aurait été condamnée à payer, suite aux procédures perdues, des indemnités de procédures, frais et émoluments pour un montant total de 13.305,62 euros. Elle fait exposer qu'à la réception des états de frais et émoluments de la partie adverse, il aurait été constaté que celui relatif au jugement du tribunal d'arrondissement du 17 décembre 2019 était erroné, la partie adverse aurait réclamé un montant de 843,57 euros de trop. La défense de la société SOCIETE2.) n'aurait donc pas été correctement assurée par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'au vu de la clôture du dossier, elle n'aurait pu que transmettre le courrier du mandataire du bailleur à la société SOCIETE2.). Le seul fait qu'il existe une différence de 843,57 euros entre les décomptes ne pourrait servir de fondement à une quelconque indemnisation relative au remboursement des frais et dépens et les indemnités de procédure prononcées dans les différentes procédures initiées à sa demande et avec son accord. Le fait que les procédures auraient échoué n'aurait pas d'impact dans la mesure où tous les aléas des différentes procédures auraient été expliqués.

Il convient de relever que même à supposer qu'une faute puisse être retenue dans le chef de la société SOCIETE1.) en ce qui concerne le fait de ne pas avoir contrôlé les états de frais et émoluments de la partie adverse, aucun préjudice en relation causale avec cette faute ne saurait être retenue.

En effet, il résulte d'un courrier de Maître Isabelle GIRAULT du 18 octobre 2021 adressé à l'avocat adverse qu'elle a proposé de payer un montant de 13.305,62 euros. Ce montant de 13.305,62 euros tient déjà compte d'un trop payé de 843,57 euros (14.149,19 - 843,57 euros). Il faut donc en déduire que la société SOCIETE2.) n'a jamais payé le « trop » de 843,57 euros, de sorte qu'aucun préjudice n'a été causé.

Il s'y ajoute que pour le montant total des indemnités, frais et émoluments de 13.305,62 euros, la société SOCIETE2.) n'invoque aucune faute de la part de la société SOCIETE1.) qui se trouverait en relation causale avec le paiement de ce montant.

La demande à ce sujet est donc à rejeter.

- Quant à la demande de la société SOCIETE1.) de communiquer le dossier au Procureur d'Etat sur base de l'article 23 du Code de procédure pénale

Aux termes de l'article 23 du Code de procédure pénale, le procureur d'Etat reçoit les plaintes et les dénonciations et apprécie la suite à leur donner. Tout autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire, ainsi que tout salarié ou agent chargé d'une mission de service public ou de droit privé, qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance de faits susceptibles de constituer un crime ou un délit, est tenu d'en donner avis sans délai au procureur d'Etat et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs, et cela nonobstant toute règle de confidentialité ou de secret professionnel lui étant applicable le cas échéant.

S'il résulte en effet des pièces du dossier qu'une partie des honoraires de Maître Isabelle GIRAULT ont été payés par une société tierce et non par la société SOCIETE2.) elle-

même, ce seul élément est insuffisant pour évoquer un soupçon quant à un éventuel abus de biens sociaux. En effet, le seul fait de payer les dettes d'un tiers n'est pas constitutif d'une infraction pénale.

A défaut de tout autre élément, il n'y a donc pas lieu de transmettre le dossier au Procureur d'Etat.

- Quant aux demandes accessoires
 - La demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE2.) sollicite le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il y a lieu de rappeler que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires.

En l'espèce, aucune faute dans le chef de la société SOCIETE1.) en relation causale avec les frais et honoraires d'avocats engagés par la partie demanderesse est établie au vu de l'issue du litige.

La demande de la société SOCIETE2.) est partant à dire non fondée.

- La demande en allocation d'une indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

La société SOCIETE1.) ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande introduite sur cette base est également à rejeter.

- L'exécution provisoire du jugement

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

- Les frais et dépens de l'instance

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE2.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance. Les frais de la saisie-arrêt resteront à charge de la société SOCIETE1.), alors que la mainlevée de cette saisie-arrêt est ordonnée au vu du fait qu'elle a été pratiquée sans disposer d'une créance certaine.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit les demandes principale et reconventionnelles recevables,

dit la demande en condamnation formulée par la société anonyme SOCIETE1.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) fondée pour le montant de 37.939,64 euros, avec les intérêts légaux de retard conformément à l'article 3 (2) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 10 novembre 2021, jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 37.939,64 euros, avec les intérêts légaux de retard conformément à l'article 3 (2) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 10 novembre 2021, jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt sur base de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,

dit que la saisie-arrêt pratiquée par la société anonyme SOCIETE1.) en date du 16 novembre 2022 entre les mains de l'établissement public autonome SOCIETE4.), de la société anonyme SOCIETE5.), de la société anonyme SOCIETE6.) et de la société anonyme SOCIETE7.) est nulle,

partant ordonne la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée par la société anonyme SOCIETE1.) en date du 16 novembre 2022,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais de cette saisie-arrêt,

dit non fondées les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) contre la société anonyme SOCIETE1.),

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

dit les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure non fondées,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, à l'exclusion des frais de la saisie-arrêt du 16 novembre 2022.