Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00100 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, sept juillet deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-01802 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

la sociéte à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes de l'exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 4 février 2021 et aux termes de l'exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 5 février 2021,

comparant par la société d'avocats SOCIETE2.) sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, représentée par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour,

ET :

1. **Maître PERSONNE1.)**, en sa qualité d'Avocat à la Cour, établie professionnellement à L-ADRESSE3.)

comparant par la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. **Maître PERSONNE2.)**, en sa qualité d'Avocat à la Cour, établi professionnellement à L-ADRESSE4.),

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats PIERRET & associés, établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue du Hippodrome, inscrite au tableau V du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B263981, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit CALVO,

3. **Maître PERSONNE3.)**, notaire honoraire, ayant été établi professionnellement à L-ADRESSE5.), demeurant actuellement à L-ADRESSE6.),

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER,

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 6 janvier 2023.

Vu l'accord des parties à voir procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 10 mars 2023.

Entendu la sociéte à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl par l'organe de son mandataire Maître Najma OUCHENE, avocat en remplacement de Maître Daniel PHONG, avocat constitué.

Entendu Maître PERSONNE1.) par l'organe de son mandataire Maître Christine KOHSER, avocat en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat constitué.

Entendu Maître PERSONNE2.) par l'organe de son mandataire Maître Anouck EWERLING, avocat en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat constitué.

Entendu Maître PERSONNE3.) par l'organe de son mandataire Maître Claude SCHMARTZ, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 10 mars 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

Par exploits d'huissier des 4 et 5 février 2021, **la sàrl SOCIETE1.)** a régulièrement fait donner assignation à

Maître PERSONNE2.)

Maître PERSONNE1.)

Maître PERSONNE3.)

à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

vu l'article 1120 du Code civil,

voir donner acte à la sàrl SOCIETE1.) de l'engagement de porte-fort de Maître PERSONNE2.) au titre de la somme de 52.000 euros,

entendre condamner Maître PERSONNE2.) à payer à la sàrl SOCIETE1.) la somme de 52.000 euros, outre les intérêts légaux depuis le 12 septembre 2016,

vu l'article 1382 du Code civil,

voir dire que la responsabilité de Maître PERSONNE1.) est engagée en sa qualité d'avocat en raison des fautes commises dans l'exercice de ses fonctions à l'encontre de la sàrl SOCIETE1.),

voir dire que la responsabilité de Maître PERSONNE2.) est engagée en sa qualité d'avocat en raison des fautes commises dans l'exercice de de ses fonctions à l'encontre de la sàrl SOCIETE1.),

voir dire que la responsabilité de Maître PERSONNE3.) est engagée en sa qualité de notaire en raison des fautes commises dans l'exercice de ses fonctions à l'encontre de la sàrl SOCIETE1.),

voir constater que la sàrl SOCIETE1.) a subi un préjudice direct résultant de ces fautes,

entendre condamner solidairement, sinon *in solidum* les parties défenderesses à lui payer le montant de 205.000 euros à titre de dommages et intérêts, outre les intérêts légaux à compter du 12 septembre 2016 ainsi que le montant de 50.000 euros à titre de dommages intérêts pour dommage moral,

entendre condamner les parties défenderesses à lui payer un montant de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC.

La sàrl SOCIETE1.) fait exposer

que par arrêt civil du 12 juin 2019, la Cour d'appel de et à Luxembourg a confirmé les condamnations prononcées par le jugement commercial de première instance no 171/2014 du 14 octobre 2014 aux termes duquel la société SOCIETE3.) et PERSONNE4.), tous deux représentés par Maître PERSONNE2.), ont été condamnés à payer les montants de 115.000 euros et de 52.500 euros, outre les intérêts au profit de la sàrl SOCIETE1.),

que la bonne exécution de ces condamnations a été garantie en date du 26 mars 2015 par l'inscription d'une hypothèque par Maître HELLINCKX, notaire à Luxembourg,

que cette hypothèque était inscrite sur le patrimoine de PERSONNE4.) et plus précisément sur une maison d'habitation sis à ADRESSE7.), inscrite au cadastre section B no NUMERO2.),

que cette hypothèque reposait sur une condamnation de 52.500 euros, outre les intérêts et les frais de procédure fixés à 1.500 euros, l'intérêt essentiel de cette hypothèque ayant résidé dans l'impossibilité de disposer de ce bien immobilier, notamment par la vente,

que contre toute attente et alors que la sàrl SOCIETE1.) avait eu gain de cause et trouvé une solution financière d'exécution forcée, des professionnels du droit l'ont poussée à signer une mainlevée d'hypothèque et une transaction totalement en sa défaveur et dont le contenu est manifestement peu réaliste et irréalisable,

qu'en date du 12 septembre 2016, Maître PERSONNE2.) en sa qualité de conseil de PERSONNE4.), Maître PERSONNE3.) en sa qualité de notaire, PERSONNE5.) en tant que représentant de la société SOCIETE1.) et son conseil Maître PERSONNE1.) se sont réunis et qu'à l'issue, une convention transactionnelle a été conclue.

S'agissant de la garantie hypothécaire du 26 mars 2015, elle aurait permis de disposer du règlement de la somme y afférente, soit 54.000 euros et surtout empêché la vente de la maison hypothéquée sans respect du règlement financier.

Les termes de l'acte de mainlevée établi en exécution de la transaction auraient mentionné que le paiement gisant à la base de l'hypothèque avait été réalisé.

La dette n'aurait cependant jamais été payée, ni avant, ni après la signature de l'acte notarié.

La maison aurait été vendue un mois après pour une somme de 513.000 euros.

La sàrl SOCIETE1.) n'aurait jamais eu de remboursement.

L’acceptation de cet acte de mainlevée serait contestable en ce qui concerne Maître PERSONNE1.).

Sa présence serait établie par sa mention et signature manuscrite sur l’acte.

Maître PERSONNE1.) aurait conseillé à son client de signer la mainlevée.

L’acte aurait mentionné que la dette était soldée, cette indication ayant cependant été fausse.

S’agissant du notaire PERSONNE3.), il lui aurait appartenu de vérifier les statuts de la sàrl SOCIETE1.), lesquels mentionneraient la nécessité des signatures conjointes des deux gérants, le gérant technique et le gérant administratif pour engager la société. Seul PERSONNE5.), gérant administratif, aurait signé l’acte. Si les deux gérants avaient pu se concerter avant la signature, le second aurait certainement permis d’éviter l’engagement de son co-gérant.

Le notaire aurait encore permis la signature d’un acte mentionnant une dette soldée alors qu’elle ne l’était pas.

En sa qualité de garant de la légalité de l’acte, le notaire aurait dû procéder aux vérifications nécessaires. En sa qualité de professionnel averti, il endosserait une obligation de conseil et d’information qu’il n’aurait en l’espèce pas respectée.

Tant Maître PERSONNE1.) que Maître PERSONNE3.) auraient engagé leur responsabilité professionnelle sur base de l’article 1382 du Code civil.

Le préjudice consisterait dans le montant de 54.000 euros dont la sàrl SOCIETE1.) aurait été privée, sachant que le bien immobilier a été vendu un mois plus tard pour le montant de 513.000 euros, montant qui aurait largement suffi à déintéresser la sàrl SOCIETE1.).

S’agissant de Maître PERSONNE2.), le même jour, par courrier du 12 septembre 2016, Maître PERSONNE2.) se serait engagé personnellement comme suit :

« *Je vous confirme, partant, que je me porte fort du paiement du montant de 52.000 euros se rapportant à la commission touchée, à l'époque, par mon mandant Mr PERSONNE4.).* »

Selon acte notarié de Maître PERSONNE3.) du 7 octobre 2016, soit à peine un mois après la mainlevée, Maître PERSONNE2.) se serait porté acquéreur avec Mr PERSONNE6.) du bien immobilier, objet de l'hypothèque, bien ayant appartenu jusque là à PERSONNE4.).

Il serait établi que Maître PERSONNE2.) avait un intérêt personnel à la levée de l'hypothèque et qu'il a utilisé son pouvoir de persuasion pour obtenir la signature de la sàrl SOCIETE1.) en proposant un geste fort, son engagement personnel.

Il y aurait lieu sur base de l'article 1120 du Code civil de condamner Maître PERSONNE2.) à payer à la sàrl SOCIETE1.) la somme de 52.000 euros avec les intérêts y afférents.

Dans le courrier du 12 septembre 2016, Maître PERSONNE2.) se serait encore engagé à la constitution d'une société :

« *Par ailleurs, dès constitution de la société de promotion, je vous aviserai et vous ferai parvenir l'acte de ratification de la convention suivant décision du conseil d'administration.* »

En ces termes, Maître PERSONNE2.) se serait directement référé à un acte transactionnel, ainsi rédigé par lui et stipulant ce qui suit en son article 2 :

«*SOCIETE1.) se déclare expressément d'accord à ce que SOCIETE3.) puissent proposer le projet immobilier découlant de ladite convention à tout tiers, en vue de sa vente ultérieure à condition qu'en cas de réalisation de la vente, le futur propriétaire du terrain ainsi que le futur promoteur s'engageant à régler, comme il sera stipulé ci-dessus, le montant de 205.000 euros dus par la société SOCIETE3.) à la sàrl SOCIETE1.).*

Il est accepté par les parties sub 3) à ce que SOCIETE3.) optent pour la constitution d'une société en vue de la commercialisation dudit projet.

Ladite société, une fois constituée, ratifiera les termes de la présente convention.

SOCIETE3.) se portent fort de cette ratification.

Le montant de 205.000 euros HTVA sera réglé de la manière suivante :… »

Parfaitement informé des termes de la convention transactionnelle, Maître PERSONNE2.) aurait néanmoins opté pour une vente de personne à personne et ce sans information aucune et sans raison valable, hormis celle de faire entrer le prix de vente directement dans la poche de son client qui échappait de la sorte à l'exécution d'une décision judiciaire.

Cette façon de procéder aurait été déloyale et fautive, engageant la responsabilité de Maître PERSONNE2.).

En date du 12 septembre 2016, une transaction aurait été rédigée par Maître PERSONNE2.) et signée entre SOCIETE3.) SA , Mr PERSONNE4.), Mr PERSONNE7.) et la sàrl SOCIETE1.).

La discussion et la signature de cette transaction se seraient faites en présence de Maître PERSONNE1.), conseil de la sàrl SOCIETE1.).

Les clauses complexes et quasi systématiquement en défaveur de la sàrl SOCIETE1.) ne correspondraient pas aux intérêts de la sàrl SOCIETE1.).

La sàrl SOCIETE1.), entourée de professionnels du droit qui lui conseillaient de signer aurait finalement cédé en raison d'un clause « *futur propriétaire du terrain s'engage à régler, comme il sera stipulé ci-dessus, le montant de 205.000 euros à SOCIETE1.).* » Un échéancier aurait été convenu et mentionné dans l'acte.

La transaction de septembre 2016 n'aurait jamais été exécutée par les cocontractants de la sàrl SOCIETE1.) et la SA SOCIETE3.) aurait été déclarée en état de faillite par jugement du 16 juin 2017.

Le rôle de conseil de Maître PERSONNE1.) serait en jeu et sa responsabilité engagée.

Par ailleurs, la responsabilité de Maître PERSONNE1.) serait engagée en relation avec ses diligences dans le cadre de la procédure d'appel.

Maître PERSONNE1.) aurait demandé à la Cour d'appel d'entériner la transaction litigieuse. Ces prestations devant la Cour seraient manifestement fautives.

Six ans se seraient écoulés depuis le jugement ayant donné gain de cause à la sàrl SOCIETE1.), quatre ans depuis la signature de l'acte transactionnel et de la mainlevée d'hypothèque, sans que la sàrl SOCIETE1.) n'ait jamais réceptionné la moindre exécution financière alors qu'elle aurait engagé d'importants frais en vue de son exécution.

Il y aurait donc préjudice matériel et moral dans le chef de la sàrl SOCIETE1.).

Maître PERSONNE2.) conteste la présentation des faits adverse.

Il fait exposer

que suivant contrat de vente et convention entre parties, signés en date du 27 février 2007, la sàrl SOCIETE1.) devait acquérir de la part de la SA SOCIETE3.), dont PERSONNE4.) était à l'époque l'administrateur-délégué et le seul bénéficiaire économique, un projet immobilier sur des fonds sis à ADRESSE7.),

que le prix de vente pour l'acquisition de la totalité des droits sur ledit projet immobilier ainsi que les biens immobiliers concernés pour la réalisation du même projet avait été fixé au montant de 1.100.000 euros hors taxes,

que la sàrl SOCIETE1.) avait déclaré devoir recourir à un financement auprès d'une banque de la place pour pouvoir faire face à une partie des obligations résultant de ce contrat,

que tout au long des tractations entre parties ainsi que de la procédure ultérieure, aucun document relatif à une demande de crédit bancaire n'a été produit,

que par courrier du 8 novembre 2007, les documents administratifs quant à l'avancement du projet avaient été communiqués par PERSONNE4.) à la sàrl SOCIETE1.),

qu'en date du 15 février 2008, le PAP a été favorablement avisé par le Ministère de l'Intérieur,

que sous toutes sortes de vains prétextes, la sàrl SOCIETE1.) n'a pas procédé au règlement du deuxième acompte, tel que stipulé au contrat signé le 27 février 2007,

qu'il faut déduire du fait qu'elle n'a pas introduit de demande de crédit bancaire qu'elle n'en avait pas les moyens financiers,

que par assignation du 9 décembre 2009, la SA SOCIETE3.) a, sur base de l'article 1184 du Code civil, demandé principalement l'exécution de la convention, c'est-à-dire la signature d'un acte notarié, subsidiairement la résolution judiciaire du contrat par la faute de la sàrl SOCIETE1.),

que par assignation du 20 avril 2010, la sàrl SOCIETE1.) a assigné en intervention PERSONNE4.) et PERSONNE8.) pour obtenir remboursement de la part de chacun du montant de 52.500 euros au titre de la commission touchée pour le prédit projet immobilier au titre d'apporteur d'affaire,

que par un jugement de la 3e chambre du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 14 octobre 2014, la demande de la SOCIETE3.) a été déclarée recevable, mais non fondée au motif que la SOCIETE3.) a vendu un projet qui ne lui appartenait pas, le terrain ne lui appartenant pas,

que la demande reconventionnelle de la sàrl SOCIETE1.) en annulation de la vente sur base de l'article 1599 du Code civil a été déclarée fondée,

que la SA SOCIETE3.) a été condamnée à rembourser à la sàrl SOCIETE1.) le montant de 115.000 euros TTC (100.000 euros HTVA), payé à titre d'acompte avec les intérêts légaux à partir du 8 décembre 2009 jusqu'à solde,

que PERSONNE4.) a été condamné à restituer à la sàrl SOCIETE1.) le montant de 52.500 euros, touchés à titre de commissionnement pour apport d'affaire, avec les intérêts légaux à partir du 20 avril 2010 jusqu'à solde, de même que PERSONNE8.) a été condamné pour la même raison au même montant,

que la Cour d'appel a confirmé la décision de première instance suivant arrêt du 12 juin 2019,

que pour le commissionnement touché par PERSONNE4.) et le jugement de condamnation de première instance obtenu à son égard, le litismandataire de

l'époque, Maître Yvette HAMILIUS avait fait une recherche hypothécaire et avait inscrit sur le seul bien appartenant, pour partie, à PERSONNE4.) au Luxembourg, une hypothèque pour le montant de 52.500 euros ainsi que les frais d'inscription à hauteur de 1.500 euros, soit au total le montant de 54.000 euros sur le terrain à ADRESSE7.),

qu'il y eut des pourparlers entre PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en vue de trouver un arrangement transactionnel,

que les tractations entre parties ont donné lieu à une convention transactionnelle sous seing privé signée le 12 septembre 2016,

que suite à cette transaction, PERSONNE4.) entendait poursuivre dans les plus brefs délais les démarches administratives pour que le projet de ADRESSE7.) aboutisse,

que malheureusement, le projet fut retardé par suite de deux graves accidents dont fut victime PERSONNE4.) en date des 28.12.2016 et 29.7.2017,

que néanmoins l'autorisation de bâtir a été délivrée pour le projet en question en date du 9 octobre 2020,

qu'en date des 29 juin et 8 juillet 2020, quelque 132 pages de documentations et 15 plans d'exécution ont ainsi été transmis à la sàrl SOCIETE1.),

que la sàrl SOCIETE1.) n'a pas donné suite aux propositions de PERSONNE4.) et a assigné en date du 5 février 2021 deux avocats et un notaire.

En se basant sur la transaction du 12 septembre 2016, la partie adverse fait valoir que Maître PERSONNE2.) aurait, en sa qualité de prétendu propriétaire/promoteur du projet à ADRESSE7.), de manière perfide, évincé la sàrl SOCIETE1.) ainsi que PERSONNE5.).

Maître PERSONNE2.) n'aurait cependant pas participé aux tractations entre PERSONNE4.) et PERSONNE9.). Il serait vrai qu'en date du 12 septembre 2016, PERSONNE9.) et Maître PERSONNE1.) se sont rencontrés en l'étude de Maître PERSONNE2.) avec PERSONNE4.). Maître PERSONNE2.) n'aurait pas été partie à la convention transactionnelle, ni Maître PERSONNE3.).

S’agissant de l’hypothèque du 26 mars 2015, elle devait garantir le commissionnement reçu par PERSONNE4.) à hauteur de 52.500 euros et prévoyait des frais d’inscription à hauteur de 1.500 euros, soit 54.000 euros en tout.

PERSONNE5.) aurait entendu donner mainlevée pour que le projet puisse être viabilisé et afin également de pouvoir, le moment venu, soumettre une offre pour la construction des immeubles projetés.

Maître PERSONNE2.) serait étranger à la manière dont l’hypothèque a été agencée par Maître PERSONNE3.).

Maître PERSONNE2.) se serait, d’ordre et pour compte de PERSONNE4.), porté fort pour le montant de 52.500 euros correspondant au commissionnement perçu par PERSONNE4.) de la part de la sàrl SOCIETE1.). Il n’y aurait eu aucun engagement que Maître PERSONNE2.) constituerait une société au titre de la promotion immobilière pour, par après, dédommager du montant figurant dans la convention conclue, à savoir 205.000 euros HTVA.

Le montant pour lequel Maître PERSONNE2.) s’est porté fort pour son client PERSONNE4.) lui aurait été crédité sur son compte tiers, ensemble avec le montant des frais de 1.500 euros, soit 54.000 euros transféré, suivant virement du 31 mars 2021 sur le compte tiers de Maître Pierret, ce montant global de 54.000 euros ayant été viré au compte de la sàrl SOCIETE2.) sàrl en date du 2 avril 2021.

Maître PERSONNE2.) ne serait ni propriétaire, ni promoteur du terrain et du projet à ADRESSE7.), les propriétaires en étant PERSONNE10.) et son épouse et le promoteur en étant la société SOCIETE4.) GmbH & Co KG.

Dans le cadre de la continuation de son projet, après la réunion et la signature de la convention litigieuse du 12 septembre 2016, PERSONNE4.) aurait sollicité son conseil juridique afin de lui avancer les frais d’architecte à hauteur de 119.000 euros.

Ce montant lui aurait été remis à titre personnel et non en sa qualité d’avocat en raison du fait qu’ils se connaissaient depuis 1989. Pour ce faire, PERSONNE4.) aurait affecté à titre de garantie sa partie du terrain à ADRESSE7.).

Ceci aurait été l'unique raison de l'acte notarié PERSONNE3.) du 7 octobre 2016.

Étant donné que le terrain se serait trouvé hypothéqué par la Banque SOCIETE5.) au titre de crédit des consorts PERSONNE4.) et PERSONNE11.) pour financer l'acquisition du terrain, Maître PERSONNE2.) aurait également dû entrer dans le crédit hypothécaire.

Ainsi s'expliquerait également que par convention sous seing privé, Maître PERSONNE2.) aurait été garanti du remboursement des frais exposés et notamment des frais d'architecte et des frais hypothécaires du crédit bancaire dans lequel il aurait dû entrer.

La convention aurait été signée le 27 novembre 2018 et le 4 décembre 2018, l'acte notarié de vente portant cession de la quote-part de terrain à PERSONNE12.), l'épouse de PERSONNE10.) alors que les remboursements auraient été effectués par les époux PERSONNE11.).

Il résulterait des prédits développements que Maître PERSONNE2.) n'était jamais associé à la propriété en vue de la réalisation d'un projet immobilier, ni à titre de promoteur pour la viabilisation du projet et des fonds sis à ADRESSE7.).

En droit, Maître PERSONNE2.) fait valoir que la convention transactionnelle serait nulle pour défaut de signature conjointe des deux gérants de la sàrl SOCIETE1.). Il fait noter que la seule signature apposée sur la mainlevée de l'inscription hypothécaire est celle d'PERSONNE5.) en tant que gérant administratif, celle du gérant technique faisant défaut.

La sàrl SOCIETE1.) ne saurait être valablement engagée par cet acte alors que la validité de celui-ci serait remise en cause du fait de l'absence des signatures requises.

Par suite de cette nullité, la promesse de porte-fort de Maître PERSONNE2.) serait éteinte.

La demande de la sàrl SOCIETE1.) pour autant que dirigée à l'encontre de Maître PERSONNE2.) sur base de l'engagement de porte-fort serait à abjuger, ce d'autant plus que le montant aurait été réglé par PERSONNE4.).

Maître PERSONNE2.) fait valoir l'effet relatif des conventions et soutient qu'il ne serait nullement lié par la transaction litigieuse. Il aurait été le litismandataire de PERSONNE4.) et de la SOCIETE3.). Il n'aurait fait qu'accomplir ses devoirs d'avocat et de conseil juridique vis-à-vis de ses mandants.

Maître PERSONNE2.) ne saurait ainsi être condamné à exécuter les dispositions de ladite convention.

Quant à la demande indemnitaire à hauteur d'un montant de 205.000 euros sur base de l'article 1382 du Code civil, ce montant englobe le montant versé par la sàrl SOCIETE1.) à hauteur de 100.000 euros et deux commissions à hauteur de 52.500 euros versés par PERSONNE5.).

Il y aurait lieu d'en retrancher le montant de 52.500 euros déjà perçu de la part de PERSONNE4.). L'autre montant de 52.500 euros aurait fait l'objet d'une condamnation à l'encontre de PERSONNE13.) suivant arrêt de la Cour d'appel.

Si préjudice il devait y avoir, le seul montant pouvant éventuellement entrer en ligne de compte serait celui de 100.000 euros HTVA redû par la SA SOCIETE3.), qui a été déclarée en état de faillite.

Aucune indemnisation pour dommage moral ne serait redue alors que la sàrl SOCIETE1.) n'aurait, de son côté, respecté aucun de ses engagements.

Maître PERSONNE1.) soutient qu'PERSONNE5.) n'est pas un profane, mais un entrepreneur avisé, qui a accordé mainlevée de l'hypothèque grevant l'immeuble de PERSONNE4.) en toute connaissance de cause.

La partie adverse reproche essentiellement à Maître PERSONNE1.) d'avoir conseillé à son client de signer la mainlevée d'hypothèque qui avait été inscrite sur un immeuble appartenant à PERSONNE4.) en vertu du jugement de première instance du 14 octobre 2014.

Les raisons ayant poussé la sàrl SOCIETE1.) à accorder cette mainlevée seraient les suivantes : PERSONNE4.) avait expliqué à PERSONNE5.) que s'il maintenait l'hypothèque sur le terrain lui appartenant et sur lequel le projet immobilier était en cours, la Banque refuserait d'accorder à PERSONNE4.) un prêt pour financer ledit projet, projet auquel PERSONNE5.) tenait assurément à participer.

La sàrl SOCIETE1.) aurait ainsi vu se profiler l'opportunité d'un contrat d'entreprise lucratif.

La transaction aurait été conclue alors que l'instance d'appel était pendante.

Maître PERSONNE1.) conteste s'être contentée de demander à la Cour d'appel d'entériner la transaction. Elle aurait également demandé la confirmation du premier jugement.

Maître PERSONNE1.) n'aurait commis aucune faute ou négligence au préjudice de la sàrl SOCIETE1.) qui aurait voulu s'assurer un contrat d'entreprise lucratif et en contrepartie de l'engagement de porte-fort de la part de Maître PERSONNE2.).

Pour ce qui serait des dommages et intérêts évalués à 205.000 euros, Maître PERSONNE1.) voit mal en quoi elle devrait être condamnée à payer un tel montant alors que l'enjeu de la discussion, pour ce qui la concerne, se limite au montant de 54.000 euros, lequel a pourtant entretemps été réglé au titre de l'engagement de porte-fort de Maître PERSONNE2.). Le préjudice moral est formellement contesté.

Maître PERSONNE3.) fait valoir que la demande de la sàrl SOCIETE1.) en tant que dirigée à son encontre est basée sur la prémisse que suite à la signature en date du 12 septembre 2016 en l'étude de Maître PERSONNE3.) par l'un des gérants de la sàrl SOCIETE1.) de l'acte de mainlevée, l'hypothèque judiciaire aurait été rayée.

Cette prémisse serait erronée.

Maître PERSONNE3.) s'étant rendu compte que la mainlevée, pour être valablement signée, nécessite la signature des deux gérants de la sàrl SOCIETE1.), aurait fait établir un nouvel acte de mainlevée, qui n'aurait jamais été finalisé, le collaborateur de l'étude en charge du dossier ayant quitté les services de Maître PERSONNE3.) et le dossier étant resté en l'état.

Maître PERSONNE3.) fait valoir que lorsque la vente SOCIETE6.) et Maître PERSONNE2.) a été signée, il aurait été convaincu que l'hypothèque était en train d'être rayée, sinon le serait à brève échéance.

Lors de la vente Me PERSONNE2.)/M.PERSONNE11.), la recherche hypothécaire n'aurait plus renseigné l'hypothèque inscrite contre PERSONNE4.), vu que la recherche aurait été faite au nom du vendeur Maître PERSONNE2.).

Les demandes et revendications adverses seraient à rejeter. Elles sont contestées tant en leur principe qu'en leur *quantum.*

De plus, l'inscription hypothécaire jadis prise serait entretemps devenue sans objet alors que le montant de base quant à cette inscription hypothécaire, soit le montant de 54.000 euros a entretemps été viré en faveur du créancier hypothécaire inscrit.

La sàrl SOCIETE1.) fait valoir que Maître PERSONNE2.), conseil de PERSONNE4.) et de la société SOCIETE3.), a rédigé la convention transactionnelle en litige. Il y aurait eu un intérêt personnel en tant que futur acquéreur du bien hypothéqué. Il aurait ainsi manqué à ses obligations déontologiques aux termes de l'article 2.4.2.1.L c) du règlement intérieur de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg du 9 janvier 2013. Il serait faux de prétendre, comme le fait Maître PERSONNE2.), qu'il se serait uniquement porté fort sans aucune vocation à devenir ni propriétaire, ni promoteur du bien immobilier en cause. L'acte de vente versé en pièce 21 par Maître PIERRET prouverait incontestablement qu'il serait devenu acquéreur du bien, objet de la convention transactionnelle. S'étant porté acquéreur du bien, il aurait à cet égard dû procéder au règlement de la somme de 205.000 euros dus par la société SOCIETE3.)/ PERSONNE4.) à la sàrl SOCIETE1.).

Maître PERSONNE2.) ne se serait jamais acquitté de cette somme et il n'aurait pas non plus procédé au règlement de la somme de 52.000 euros au titre de son engagement en qualité de porte-fort. Il aurait fallu que la sàrl SOCIETE1.) l'assigne en date du 4 février 2021 pour qu'il s'exécute partiellement en procédant le 7 avril 2021 au règlement de la somme de 54.000 euros correspondant au montant pour lequel il s'est porté fort, sans les intérêts dus.

L'intérêt bien compris de Maître PERSONNE2.) quant à la levée de l'hypothèque et à son pouvoir de persuasion en vue d'obtenir la signature de la sàrl SOCIETE1.) seraient ainsi démontrés.

Il aurait appartenu à Maître PERSONNE2.), devenu propriétaire, de respecter les termes de la convention qu'il a rédigée.

La volonté de mettre en confiance et de créer les conditions d'irréalisation des engagements s'analyserait en des engagements fautifs.

Ces engagements auraient été réfléchis et utilisés comme des moyens dilatoires en vue de pousser la sàrl SOCIETE1.) à lever l'hypothèque et de faire échapper son client, également vendeur du bien immobilier, au paiement d'une condamnation judiciaire.

La responsabilité de Maître PERSONNE2.) serait contractuelle en vertu de l'article 1134 du Code civil et délictuelle sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

La sàrl SOCIETE1.) s'oppose à l'annulation de la transaction pour défaut de signature conjointe de ses gérants.

S'agissant de Maître PERSONNE1.), elle aurait conseillé à la sàrl SOCIETE1.) de signer la mainlevée. Cet acte mentionnerait que la dette était soldée, ce qui aurait été faux.

Aucun paiement n'ayant été exécuté au moment de l'acte, la signature valant acceptation des termes de l'acte aurait été totalement en défaveur de la sàrl SOCIETE1.).

La mainlevée aurait d'ailleurs permis la vente du bien immobilier un mois plus tard au montant de 513.000 euros, somme qui aurait permis de dédommager intégralement la sàrl SOCIETE1.) du préjudice reconnu judiciairement, sans qu'aucune somme n'ait été versée à la sàrl SOCIETE1.).

S'agissant de la transaction, elle aurait été rédigée par Maître PERSONNE2.).

La discussion et la signature de cette transaction se seraient faits en présence de Maître PERSONNE1.), conseil de la sàrl SOCIETE1.).

La lecture de la transaction montrerait que les clauses complexes et quasi-systématiquement en défaveur de la concluante ne reflètent aucunement les intérêts de la sàrl SOCIETE1.).

Le manque de précision n'aurait pas permis son exécution.

Le manque de garantie n'aurait pas dû encourager cette dernière à signer.

La sàrl SOCIETE1.) entourée de professionnels du droit qui lui conseillaient de signer, a finalement cédé en raison d'une clause « *futur propriétaire du terrain s'engage à régler comme il sera stipulé ci-dessus le montant de 205.000 euros à SOCIETE1.)* ». Un échéancier aurait été convenu et mentionné dans l'acte.

Elle n'aurait pas pu mesurer l'ampleur de son engagement, ni comprendre les subtilités juridiques de l'acte.

Maître PERSONNE1.) aurait dû conseiller la sàrl SOCIETE1.) de ne pas signer cette transaction, qui n'en aurait pas été une selon l'analyse de la Cour d'appel.

S'agissant de la responsabilité du notaire PERSONNE3.) au titre de la mainlevée du 12 septembre 2016, le notaire aurait permis la signature d'un acte mentionnant une dette soldée, alors que ce n'était pas le cas. Il aurait dû s'assurer que la mainlevée soit signée par les deux gérants de la sàrl SOCIETE1.). Il aurait d'ailleurs été le rédacteur de l'acte de vente du 7 octobre 2016.

S'agissant du préjudice matériel qu'elle a subi, la sàrl SOCIETE1.) fait valoir que chacune des parties défenderesses aurait par leurs manquements contribués à ce préjudice.

Elle fait exposer

que sur base des condamnations de l'arrêt du 12 juin 2019, aux termes de l'assignation, la sàrl SOCIETE1.) a sollicité la condamnation solidaire de chacune des parties défenderesses, à défaut *in solidum* à des dommages et intérêts évalués à la somme de 205.000 euros, outre les intérêts légaux,

que cette somme correspond à la somme prévue par la convention transactionnelle constituée de la somme de 100.000 euros HTVA (acompte terrain) avec les intérêts légaux à partir du 8 décembre 2019 jusqu'à solde, la somme de 52.500 euros (commission PERSONNE4.)) avec les intérêts à partir du 20 avril 2010 jusqu'à solde et la somme de 52.500 euros (commission SOUSA) avec les intérêts à partir du 20 avril 2010 jusqu'à solde,

qu'en cours de procédure, la somme de 54.000 euros correspondant à la commission PERSONNE4.) (52.500 euros) ansi que la condamnation au frais

de procédure (1.500 euros) a été réglée par Maître PERSONNE2.), sans les intérêts dus d'un montant de 16.411,29 euros,

que concernant la somme de 52.500 euros au titre de la commission SOUSA, les intérêts dus au 29 avril 2022 s'élèvent à la somme de 17.524,58 euros,

que concernant la somme de 115.000 euros TTC (100.000 euros HTVA acompte terrain), les intérêts légaux dus pour la période du 8 décembre 2009 au 16 juin 2017 sont chiffrés à la somme de 28.263,22 euros,

que le préjudice matériel de la sàrl SOCIETE1.) est donc justement évalué à la somme de 228.699,09 euros (115.000 euros TTC + 28.263,22 euros + 52.500 euros + 17.524,58 euros + 52.500 euros + 16.411,29 euros + 500 euros) pour lequel elle demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum* à des dommages et intérêts.

Le préjudice moral est évalué par la sàrl SOCIETE1.) au montant de 50.000 euros. Ce montant indemnitaire serait justifié en raison des tracas subis par la sàrl SOCIETE1.) depuis septembre 2016 pour obtenir le règlement de sa créance.

La sàrl SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'un montant de 18.056,38 euros TTC du chef de frais d'avocat sur base de l'article 240 NCPC.

Maître PERSONNE2.) conteste toute forme de manœuvres ou de pressions sur PERSONNE5.) pour obtenir sa signature de la convention transactionnelle. Il n'aurait en aucune manière été lié à la commercialisation et à la vente du projet immobilier ADRESSE7.).

À titre subsidiaire, il formule une offre de preuve par l'audition de témoins afin d'établir sa version des faits.

Maître PERSONNE3.) soutient que l'hypothèque n'a pas été rayée. Il résulterait en tout état de cause de la pièce 19 b versée par Maître PIERRET que l'inscription hypothécaire jadis prise est entretemps devenue sans objet alors que le montant de base concerné par cette inscription hypothécaire, soit le montant de 54.000 euros a été viré en faveur du créancier hypothécaire inscrit. Il n'y aurait donc aucun préjudice afférent dans le chef de la sàrl SOCIETE1.). Les revendications adverses sont contestées tant en leur principe qu'en leur *quantum.*

Maître PERSONNE2.) fait valoir qu'il ne saurait avoir engagé sa responsabilité à l'égard de la sàrl SOCIETE1.) du chef de manquement à son obligation de conseil et de mise en garde alors qu'il n'a jamais été son conseil, mais uniquement celui de PERSONNE4.) et de la SA SOCIETE3.).

Maître PERSONNE2.) dénie toute participation intéressée dans son chef à la convention transactionnelle en cause. Il n'y aurait aucun manquement de sa part aux règles déontologiques. Il aurait porté à exécution son engagement de porte-fort pour ses mandants alors qu'il aurait été crédité sur son compte tiers par PERSONNE4.) du montant afférent après que la sàrl SOCIETE1.) ait lancé son assignation. Il n'y aurait donc aucun manquement de la part de Maître PERSONNE2.) en relation avec son engagement de porte-fort pour ses mandants PERSONNE4.) et la SOCIETE3.). Toute autre faute de sa part est contestée.

MOTIFS DE LA DÉCISION

FAITS ET PROCÉDURE

Aux termes d'un contrat de vente du 27 février 2007, la société SOCIETE1.), représentée par PERSONNE5.), a acquis un projet immobilier sis à ADRESSE7.).

La sàrl SOCIETE1.) s'est engagée à acheter à la SOCIETE3.), dont PERSONNE4.) était à l'époque l'administrateur-délégué et le seul bénéficiaire économique, la totalité des droits de ce projet ainsi que les biens immobiliers concernés pour la réalisation dudit projet au prix de 1.100.000 euros HTVA.

Il s'est avéré que la SA SOCIETE3.) n'était pas propriétaire de la parcelle, objet de la vente.

La sàrl SOCIETE1.) a demandé en justice à

voir prononcer la nullité de la vente du 27 février 2007 sur le fondement de l'article 1599 du Code civil,

voir condamner la SOCIETE3.) à lui restituer la somme de 115.000 euros payée à titre d'acompte,

voir condamner PERSONNE4.) à lui restituer la somme de 52.500 euros perçue à titre de commission d'apporteur d'affaire,

voir condamner PERSONNE8.) à lui restituer la somme de 52.500 euros perçue à titre de commission d'apporteur d'affaire.

La troisième chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a, par jugement commercial no 171/2014 du 14 octobre 2014, fait droit aux demandes de la sàrl SOCIETE1.) et

a dit fondée la demande reconventionnelle de la sàrl SOCIETE1.) en annulation de la vente sur base de l'article 1599 du Code civil,

a condamné la SA SOCIETE3.) à restituer à la sàrl SOCIETE1.) le montant de 1115.000 euros payé à titre d'acompte, avec les intérêts légaux à partir du 8 décembre 2009 jusqu'à solde,

a dit fondée la demande de la sàrl SOCIETE1.) en restitution des commissions d'apporteur d'affaire,

a condamné PERSONNE4.) à restituer à la sàrl SOCIETE1.) la somme de 52.500 euros avec les intérêts légaux à partir du 20 avril 2010 jusqu'à solde,

a condamné PERSONNE8.) à restituer à la sàrl SOCIETE1.) la somme de 52.500 euros avec les intérêts légaux à partir du 20 avril 2010 jusqu'à solde.

Suivant bordereau d'inscription judiciaire du 26 mars 2015, une hypothèque a été inscrite à la requête et en faveur de la sàrl SOCIETE1.) contre PERSONNE4.) en vertu dudit jugement commercial pour sûreté et garantie de la somme en principal de 52.500 euros, des intérêts légaux à partir du 20 avril 2010 jusqu'à solde et d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur une maison d'habitation sise à ADRESSE7.) appartenant à PERSONNE4.).

Par exploit du 21 septembre 2015, la SOCIETE3.) et PERSONNE4.) ont relevé appel du jugement du 14 octobre 2014.

La SOCIETE3.) et la sàrl SOCIETE1.) ont conclu ce qu'ils qualifient une transaction conventionnelle en date du 12 septembre 2016, dont la teneur est la suivante :

FICHIER1.)

En date du même jour, la sàrl SOCIETE1.), représentée par PERSONNE5.), a donné mainlevée totale et consenti à la radiation des droits inscrits en vertu du jugement commercial du 14 octobre 2014 contre et à charge de PERSONNE4.).

Par courrier du 12 septembre 2016 à l'attention de Maître PERSONNE1.), Maître PERSONNE2.) a écrit ce qui suit :

FICHIER2.)

Par jugement du 16 juin 2017, la SOCIETE3.) a été déclarée en état de faillite.

La Cour d'appel a rendu son arrêt en date du 12 juin 2019.

Son appréciation est de la teneur suivante :

FICHIER3.

Le dispositif dudit arrêt est conçu comme suit :

FICHIER4.)

Il est à noter que l'arrêt retient que «*la sàrl SOCIETE1.) expose qu'une convention transactionnelle sous seing privé a été signée le 12 septembre 2016 entre les parties appelantes, la SOCIETE3.) et PERSONNE4.), et elle-même. Les parties auraient marqué leur accord en vue de mettre un terme définitif et irrévocable au litige qui les oppose. La sàrl SOCIETE1.) demande l'entérinement pur et simple de la transaction et demande à voir déclarer la transaction opposable et de plein effet à l'égard de toutes les parties en cause. Suivant l'état de ses dernières conclusions, notifiées le 29 avril 2019, la sàrl SOCIETE1.) précise qu'elle n'a perçu à ce jour aucun paiement et conclut, à titre principal, à l'entérinement de la transaction conclue entre parties et à titre subsidiaire, à la confirmation du jugement déféré.*»

Suite à l'assignation dont est saisi le Tribunal de céans, le montant de 54.000 euros a, suivant extrait de compte du 6 avril 2021, été réglé à partir du compte tiers de Maître PIERRET au bénéfice du compte tiers de SOCIETE2.) avec la communication suivante :«*aff.STURMc/ SOCIETE1.) v/réf : 20200018 clause*

de porte-fort de M. PERSONNE4.) sans reconnaissance préjudiciable aucune quant à la demande /ass 5.2.2021 »

QUANT À LA DEMANDE DIRIGÉE CONTRE MAÎTRE PERSONNE2.) SUR BASE DE L'ENGAGEMENT DE PORTE-FORT

Afin de contrecarrer cette demande, Maître PERSONNE2.) conclut d'abord à la nullité de la convention transactionnelle, qui emporterait l'extinction de l'engagement de porte-fort invoqué à son encontre.

Il soutient que la transaction serait nulle pour défaut de signature conjointe des deux gérants de la sàrl SOCIETE1.), seul le gérant administratif PERSONNE5.) ayant signé.

Étant donné cependant que la sàrl SOCIETE1.) agit dans le cadre de la présente instance en tant que représentée par ses deux gérants, tout en se basant sur la convention transactionnelle et qu'elle s'est, par voie de conclusions, formellement opposée à la nullité de ladite convention telle que soulevée par Maître PERSONNE2.), il faut admettre que son deuxième gérant, le gérant technique, qui n'a certes pas signé la convention, a cependant entretemps ratifié cette transaction.

Il convient par conséquent de rejeter le moyen de nullité conventionnelle soulevé par Maître PERSONNE2.).

Force est de constater que selon courrier du 12 septembre 2016 inclus dans le présent jugement, Maître PERSONNE2.) s'est, par référence expresse à la convention transactionnelle, personnellement engagé au titre de porte-fort.

Suivant extrait de compte du 6 avril 2021, il a fait payer par son mandataire Maître PIERRET à l'avocat de la sàrl SOCIETE1.) le montant de 54.000 euros correspondant à son engagement de porte-fort, suite à son assignation par la sàrl SOCIETE1.).

Ce paiement étant intervenu sous toutes réserves, il importe de retenir dans le cadre du présent jugement que sur base des précédentes constatations, la demande en exécution de son engagement de porte-fort est à déclarer fondée à l'encontre de Maître PERSONNE2.).

Une condamnation s'avère cependant superflue concernant le montant en principal réclamé à hauteur de 52.500 euros, étant donné le désintéressement d'ores et déjà intervenu de la part de Maître PERSONNE2.) au bénéfice de la sàrl SOCIETE1.) à hauteur du montant de 54.000 euros.

S'agissant des intérêts, la sàrl SOCIETE1.) demande suivant exploit introductif d'instance l'allocation des intérêts sur le montant de 52.000 euros (sic) avec les intérêts depuis le 12 septembre 2016.

Il n'est pas établi que l'engagement de porte-fort de Maître PERSONNE2.) fasse à lui seul courir des intérêts de retard à partir du 12 septembre 2016.

Il n'y a par conséquent pas lieu d'allouer les intérêts légaux tels que réclamés.

QUANT À LA DEMANDE DIRIGÉE CONTRE MAÎTRE PERSONNE3.) SUR LA BASE DÉLICTUELLE EN TANT QUE NOTAIRE INTERVENANT

Le Tribunal tient d'emblée à souligner que la responsabilité délictuelle du notaire Maître PERSONNE3.) ne saurait être engagée qu'en relation avec la mainlevée d'hypothèque litigieuse, dont il faut noter qu'elle ne porte que sur le montant de 54.000 euros correspondant à la commission restituable à la sàrl SOCIETE1.) par PERSONNE4.).

Aucune complicité fautive de sa part par rapport aux opérations entre parties relatives à la transaction litigieuse n'est par ailleurs à retenir.

La demande dirigée à l'encontre du notaire sur base de la responsabilité délictuelle ne saurait par conséquent être recherchée qu'à hauteur du montant de 54.000 euros en relation avec la mainlevée d'hypothèque.

Étant donné cependant que la demande de la sàrl SOCIETE1.) a été déclarée fondée à hauteur du montant de 54.000 euros sur base de l'engagement de porte-fort de Maître PERSONNE2.) et que ce montant a d'ores et déjà été réglé, la sàrl SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir d'aucun préjudice en relation avec une éventuelle faute du notaire en relation avec la mainlevée d'hypothèque et donc au soutien de sa demande indemnitaire pour autant que dirigée à l'encontre du notaire.

La demande pour autant que dirigée à l'encontre de Maître PERSONNE3.) est par conséquent à abjuger.

QUANT À LA DEMANDE DIRIGÉE CONTRE MAÎTRE PERSONNE2.) SUR LA BASE DÉLICTUELLE ET CONTRE MAÎTRE PERSONNE1.) SUR LA BASE CONTRACTUELLE

La demande sur la base contractuelle en vertu de l'engagement de porte-fort ayant été déclarée fondée à l'encontre de Maître PERSONNE2.) à hauteur du montant de 54.000 euros, correspondant à la base à la commission restituable par PERSONNE4.), aucune responsabilité délictuelle ne saurait être imputée à charge de Maître PERSONNE2.) en relation avec ce montant.

S'agissant de la commission restituable par PERSONNE8.) à hauteur de 52.500 euros, force est de constater que la sàrl SOCIETE1.) dispose de l'arrêt de la Cour d'appel du 12 juin 2019, confirmatif du jugement de première instance du 14 octobre 2014, ayant condamné PERSONNE8.) à payer à la sàrl SOCIETE1.) le montant de 52.500 euros, titre judiciaire qu'elle en droit de faire exécuter.

Aucune responsabilité délictuelle à charge de Maître PERSONNE2.) ne saurait dès lors être engagée du chef d'une non-récupération jusqu'à l'heure actuelle dudit montant.

Ce volet de la demande est par conséquent également à abjuger.

Reste le montant de 115.000 euros redû par la SOCIETE3.) tombée en état de faillite en date du 16 juin 2017.

À supposer que ce montant redû en vertu de l'arrêt de la Cour soit irrécupérable à l'égard de cette société, ce qui laisse par ailleurs d'être établi à suffisance de droit, cette circonstance ne saurait être imputée en faute à Maître PERSONNE2.).

Il faut constater qu'à défaut de toute preuve contraire, PERSONNE5.) a procédé à la signature de la convention transactionnelle de son plein gré, sans qu'il ne soit établi que des pressions aient été exercées par Maître PERSONNE2.) ou qu'il ait fait usage de manœuvres fautives.

Le Tribunal considère que loin d'avoir pu constituer un élément encourageant pour la sàrl SOCIETE1.) en vue de la signature de sa part de la convention

transactionnelle, le fait que Maître PERSONNE2.) se soit impliqué plus que ne le ferait un mandataire soucieux de sa déontologie professionnelle aurait dû faire redoubler de prudence la sàrl SOCIETE1.) sur les chances d'aboutissement du projet face à des protagonistes si peu financièrement dotés qu'ils devaient avoir recours à leur avocat pour garantir le financement d'un remboursement de commission de 54.000 euros.

L'appât du gain ayant consisté dans la perspective de récupérer son dû, tout en se voyant attribuer la construction de la résidence projetée a prévalu sur le comportement raisonnable dont aurait dû faire preuve tout professionnel de la construction, tel qu'il faut considérer que l'est PERSONNE5.) en tant que gérant d'une entreprise de construction.

Si la convention comporte des incertitudes et imprécisions, il reste que sa teneur était à la portée d'un professionnel de la construction aguerri, même non juriste.

Il faut enfin constater qu'au moment de la transaction et même après, l'instance d'appel devant la Cour a continué, sans qu'aucune des parties ne s'y soit opposée.

L'issue de cette instance d'appel n'était par définition pas connue au moment de la transaction et jusqu'à l'arrêt de la Cour.

La sàrl SOCIETE1.) ne saurait prétexter le caractère peu favorable de la transaction alors que les concessions en relation avec la mainlevée d'hypothèque et l'échelonnement du remboursement des montants alloués suivant jugement de première instance ont été faites à un moment où l'issue de l'instance d'appel était encore inconnue.

Il se dégage des développements qui précèdent que la responsabilité délictuelle de Maître PERSONNE2.) ne saurait être engagée en relation avec le montant de 115.000 euros, aucune faute caractérisée de sa part en relation avec le fait que la sàrl SOCIETE1.) n'ait toujours pas pu récupérer ce montant auprès de la SOCIETE3.) n'étant prouvée.

Les mêmes considérations que précédemment doivent s'appliquer à la demande de la sàrl SOCIETE1.) dirigée à l'encontre de Maître PERSONNE1.) sur base cette fois non pas de la responsabilité délictuelle, mais contractuelle,

puisque Maître PERSONNE1.) assistait la sàrl SOCIETE1.) en tant qu'avocat accessoirement à sa mission de représentation en justice.

La sàrl SOCIETE1.) représentée par PERSONNE5.) était suffisamment outillée pour pouvoir apprécier l'opportunité des termes de la convention. Il n'est pas établi en quoi Maître PERSONNE1.) ait été déterminante dans la prise de décision du gérant de la sàrl SOCIETE1.) en vue de la signature de la convention. Sur base de la teneur de la transaction conventionnelle, il faut considérer qu'il s'agissait plus d'une décision commerciale que d'une décision juridique.

L'irrécupérabilité du montant de 115.000 euros, à la supposer établie, est due à la faillite de la SCRL IMMO et ne saurait être imputée en faute à Maître PERSONNE1.).

Enfin il faut constater qu'en instance d'appel, Maître PERSONNE1.) a certes principalement demandé l'entérinement d'une transaction, à laquelle a adhéré la sàrl SOCIETE1.), mais dont aucun début d'exécution n'était à entrevoir trois ans après sa conclusion.

Elle a subsidiairement conclu à la confirmation du premier jugement, conclusions que la Cour d'appel a en définitive suivi de sorte que la sàrl SOCIETE1.) ne saurait se plaindre des conclusions prises en instance d'appel par Maître PERSONNE1.).

La demande dirigée contre Maître PERSONNE1.) ne saurait par conséquent être fondée.

Il se dégage de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande en responsabilité est à abjuger en tous ses chefs tant à l'égard de Maître PERSONNE2.) que de Maître PERSONNE1.).

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars

2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, la sàrl SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.
Le Tribunal considère par ailleurs que sur base de l'ensemble des éléments de la cause, Maître PERSONNE2.) et Maître GICAOMETTI sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Les frais et dépens de l'instance sont à laisser à charge de la sàrl SOCIETE1.) pour autant que la demande est dirigée contre Maître PERSONNE1.) et Maître PERSONNE3.).

S'agissant des frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre de Maître PERSONNE2.), il y a lieu, au vu du sort réservé aux demandes dirigées à l'encontre de Maître PERSONNE2.) dont l'une a été accueillie et l'autre abjugée, d'en faire masse et de les imposer pour moitié à la sàrl SOCIETE1.) et pour moitié à charge de Maître PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

rejetant le moyen de nullité de la convention transactionnelle soulevé par Maître PERSONNE2.),

la déclare fondée pour autant que dirigée à l'encontre de PERSONNE2.) sur base de l'engagement de porte-fort,

dit qu'il n'y a pas lieu à condamnation afférente de Maître PERSONNE2.), eu égard au règlement d'ores et déjà intervenu de sa part au bénéfice de la sàrl SOCIETE1.) à hauteur du montant de 54.000 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à allocation d'intérêts légaux sur le montant de 52.000 euros,

déclare non fondées les demandes en responsabilité dirigées à l'encontre de Maître PERSONNE2.), de Maître PERSONNE3.) et de Maître PERSONNE1.),

déboute tant la sàrl SOCIETE1.) que Maître PERSONNE2.) et Maître PERSONNE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC,

condamne la sàrl SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre de Maître PERSONNE3.),

condamne à sàrl SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre de Maître PERSONNE1.) avec distraction au profit de Maître Franz SCHILTZ,

met les frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre de Maître PERSONNE2.) pour moitié à charge de la sàrl SOCIETE1.) et pour moitié à charge de Maître PERSONNE2.) avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET pour ce qui le concerne.