Arrêt commercial

Audience publique du seize février deux mille onze.

Numéro 34527 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, présidente de chambre;
Carlo HEYARD, président de chambre;
Annette GANTREL, première conseillère;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée AAA s.à r.l., *établie et ayant son siège social à UUU, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro …….., représentée par son gérant actuellement en fonctions,*

appelante *aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 7 janvier 2009,*

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à Luxembourg ;

e t :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE BBB, *établie et ayant son siège social à VVV, représentée par son syndic ……..,,*

intimé *aux fins du susdit exploit ENGEL,*

comparant par Maître François KREMER, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt rendu en cause le 3 mars 2010 ayant ordonné une visite des lieux, ensemble le résultat de cette mesure d'instruction.

Il a été constaté sur place qu'à part l'accès au garage, dont la porte se laisse ouvrir d'un côté moyennant une clé et refermer de l'autre côté, il y a côté XXX trois entrées extérieures, une menant vers l'ascenseur, une deuxième vers les escaliers étages et une troisième vers les escaliers caves.

Il y a deux locaux poubelles, un côté XXX où on accède par la porte menant vers les escaliers caves et un côté YYY où on accède par les entrées A, B et C.

Côté YYY il y a encore près du magasin CCC une porte permettant l'accès vers les escaliers menant au garage.

Le Syndicat des copropriétaires de la Copropriété BBB maintient que la société AAA avait obtenu un passe permettant l'ouverture de toutes les portes extérieures.

La société AAA, qui a toujours contesté avoir obtenu un passe permettant l'ouverture de toutes les portes, affirme après la visite des lieux que la clé qui lui a été remise permettait l'accès par deux portes, et ce dans le seul but d'accéder aux deux locaux poubelles, à savoir côté XXX la porte menant vers les escaliers caves et côté Porte Neuve la porte donnant accès à la cage d'escaliers du bloc A pour descendre vers les caves.

Elle fait valoir que, tel que l'a confirmé le syndic lors de la visite des lieux, le but des différentes portes et des différentes clés est de limiter l'accès de chaque personne à la partie de l'immeuble à laquelle elle a le droit d'accéder, qu'il n'y avait donc aucune raison de délivrer à la société AAA une clé permettant d'accéder à toutes les parties de l'immeuble, si l'accès par deux portes était suffisant pour lui permettre de sortir les poubelles.

Cette remarque ne manque pas de pertinence et il n'est donc pas incontestable, ainsi que veut le faire croire le Syndicat, que la société AAA s'est vu remettre un passe permettant l'ouverture de toutes les portes extérieures.

Le Syndicat n'ayant pas établi ou offert en preuve une remise d'un tel passe, la Cour doit s'en tenir à l'affirmation de l'appelante concernant les deux accès pour lesquels elle reconnaît avoir reçu une clé.

La porte d'entrée située côté XXX mène directement vers les escaliers caves. En ce qui concerne la porte d'entrée du bloc 11A côté YYY, elle donne accès à un petit hall où se trouve la porte de la cage d'escalier vers la cave, celle du couloir cave -1 vers le garage, celle du couloir cave -2 vers le garage, ces portes étant également fermées à

clé. Du hall on peut encore accéder à l'ascenseur menant vers les caves au -1 et à celui menant vers les caves au -2, ces ascenseurs ne pouvant être actionnés que moyennant une clé.

Pour accéder au local poubelle situé côté YYY la clé que la société AAA reconnaît avoir reçue devait donc ouvrir non seulement la porte extérieure, mais du moins encore une des portes se trouvant derrière cette porte d'entrée.

Les parties ne se sont pas expliquées sur ce point. La Cour ignore par ailleurs le nombre de clés qui ont pu ou dû être remis aux copropriétaires en rapport avec ces accès reconnus par l'appelante.

Il y a donc lieu de renvoyer le dossier devant le magistrat de la mise en état en vue de son instruction supplémentaire.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, en continuation de l'arrêt du 3 mars 2010 et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

renvoie le dossier devant le magistrat de la mise en état en vue de son instruction supplémentaire;

réserve les frais.