Arrêt commercial

Audience publique du dix-huit avril deux mille douze.

Numéro 34527 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, présidente de chambre;
Annette GANTREL, première conseillère;
Eliane ZIMMER, première conseillère;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée A s.à r.l., *établie et ayant son siège social à U, 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 B, *établie et ayant son siège social à V, représentée par son syndic la société anonyme C S.A., établie et ayant son siège social à W, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,*

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 16 février 2011 ayant ordonné une instruction supplémentaire sur les clés remis à la société A.

Le syndicat des copropriétaires de la Copropriété B fait valoir que par courriers des 11 et 19 septembre, respectivement 9 octobre 2006 il a fait parvenir à la société A un devis relatif au remplacement de 19 cylindres, de 349 clés et des frais de remise des clés et que la société A n'a pas contesté ces devis, que l'absence de contestation équivaut dès lors à un aveu implicite que la clé volée permettait d'ouvrir 19 cylindres et que 349 clés devaient être refaites suite au vol de la clé.

Cette affirmation doit être rectifiée. Le syndicat a en effet fait parvenir à la société trois devis différents, le premier portant sur 5 cylindres et 150 clés, le deuxième sur 19 cylindres et 150 clés et le troisième sur 19 cylindres et 226 clés, chaque fois avec les frais de remise des clés.

On ne peut avouer que des faits dont on a connaissance. La Cour n'admet pas que la société A pouvait avoir connaissance de ce que suite au vol 5, respectivement 19 cylindres seraient remplacés et que 150, respectivement 226, voire 349 clés devraient être refaites.

La société A maintient son affirmation qu'elle avait reçu une clé permettant d'ouvrir côté X la porte menant vers les escaliers caves et côté Y la porte extérieure et la porte donnant accès à la cage d'escaliers vers les caves du bloc A. Elle verse une attestation testimoniale d'un de ses employés qui déclare que la clé lui remise pour desservir le B permettait d'ouvrir la porte principale côté Y et ensuite la porte à droite donnant accès à la cave pour arriver au local poubelles, mais ne permettait pas d'utiliser l'ascenseur qui se trouvait dans le couloir ni de traverser le garage pour arriver côté X, que pour sortir les poubelles côté X il fallait faire le tour par l'extérieur et rentrer par la porte principale rue X.

Le syndicat, qui verse une attestation testimoniale aux termes de laquelle la société A s'est vu remettre un passe technique permettant l'ouverture de toutes les portes des parties communes, soutient que l'appelante reconnaît avoir reçu une seule clé permettant d'ouvrir tant les deux portes côté Y que celle côté X, qu'une clé permettant d'ouvrir plusieurs portes est incontestablement un passe partout.

Il est un fait que dans le B et X une seule clé permettait d'ouvrir des portes extérieures ainsi que d'autres portes se trouvant pour différentes entrées derrière les portes extérieures et menant soit vers les escaliers, soit permettant d'actionner les ascenseurs, sans pour autant permettre pour ouvrir d'autres portes. Les premiers juges n'ont d'ailleurs alloué au syndicat que les frais de remplacement des cylindres des seules portes extérieures au motif que le remplacement des autres cylindres a eu lieu pour des raisons de commodité (clé unique).

Dans ces circonstances il n'est pas incontestable qu'une clé permettant d'ouvrir plusieurs portes est un passe partout et le syndicat n'offre pas en preuve que dans le système de fermeture du B et X une clé unique, sans être un passe-partout, ne permettait pas d'ouvrir deux portes extérieures.

L'attestation de remise d'une nouvelle clé à la société A après le vol litigieux et qui porte la mention *"1 clé(s) des portes entrées Z, garage et X"* n'est pas preuve suffisante que la clé dont disposait la société A avant le vol était un passe partout et ne contredit dès lors pas les faits relatés dans l'attestation testimoniale versée par cette société, pas plus d'ailleurs que les pièces attestant la remise d'un passe partout à d'autres firmes.

Il y a donc lieu de retenir que la société A disposait d'une clé permettant d'ouvrir deux portes extérieures et côté Y encore une porte intérieure.

La Cour ne peut se rallier aux premiers juges en ce qu'ils n'ont alloué au syndicat que les frais de remplacement des cylindres des portes extérieures au motif que le remplacement des cylindres des portes intérieures a eu lieu pour des raisons de commodité. Il ressort en effet de l'attestation testimoniale versée par la société A qu'elle disposait d'une clé permettant d'ouvrir tant la porte extérieure qu'une des portes intérieures côté Y. La commodité existait donc auparavant et le syndicat a droit au rétablissement de la situation antérieure.

Il y a donc lieu de mettre à charge de la société A les frais de remplacement de trois cylindres et ce chef de la demande du syndicat est à dire fondé à concurrence du montant de 510,60 euros (3 x le prix unitaire de 170,20 euros TTC)

Dans leur jugement les premiers juges relèvent que d'après la demanderesse les propriétaires ont reçu en moyenne trois clés, qu'il appert cependant d'une feuille de présence de l'assemblée générale des copropriétaires du 5 octobre 2006 que les propriétaires possédaient auparavant en moyenne deux clés, à l'exception de la Z et de la pharmacie nécessitant plus de clés en raison de leur personnel, qu'il ressort encore de cette feuille de présence que les propriétaires ont souhaité en définitive des clés supplémentaires.

Le syndicat soutient à l'appui de son appel incident que les copropriétaires ont reçu le même nombre de clés qu'ils détenaient initialement, qu'il s'est avéré lors de l'assemblée générale du 5 octobre 2006 que le nombre de clés leur remis ne correspondait pas au nombre initial de clés dont ils disposaient d'où la nécessité de reproduire des clés supplémentaires pour en arriver à un total final de 349 clés. Lors de la visite des lieux le syndic de la copropriété a déclaré que les copropriétaires ont reçu le nombre de clés qu'ils ont envoyé par après au syndic.

Ces clés renvoyées n'ont toutefois pas été conservées.

Afin d'établir ses affirmations le syndicat verse différents courriers de demandes de clés lui envoyés par des copropriétaires. Parmi ces pièces figure

effectivement un courrier E qui déclare être en possession de 7 clés pour la porte d'entrée du garage et demande à les voir échanger sans frais, tout en commandant par ailleurs une clé supplémentaire à lui facturer. Dans son courrier du 8 décembre 2006 la société D demande par contre la fourniture de deux nouvelles clés pour remplacer celles dont elle dispose. Dans d'autres courriers il est question de clés supplémentaires sans référence aux clés dont disposait l'intéressé auparavant.

Sur la feuille de présence de l'assemblée générale du 5 octobre 2006 sont initialement prévues pour la plupart des copropriétaires deux clés et dans la colonne à côté sont émargées les clés supplémentaires remises, étant à relever que pour beaucoup de copropriétaires cette colonne reste vierge, de sorte qu'on peut admettre que le nombre initial de clés remises à la plupart des copropriétaires (sauf Z et pharmacie) était de deux. Il se pourrait bien entendu que des copropriétaires se soient procuré au cours des années d'autres clés, mais à défaut par le syndicat d'avoir conservé les clés lui restituées par les copropriétaires en échange des nouvelles clés leur remises il n'est plus possible de déterminer le nombre de clés qui ont dû leur être remises sans frais, lesquels pourraient être répercutés sur la société A.

Sous réserve de la Z et de la pharmacie il y a donc lieu de retenir une moyenne de deux clés remises aux copropriétaires concernés par les entrées pour lesquelles la société A disposait d'une clé, sauf preuve dûment rapportée qu'un nombre plus important de clés a dû leur être remis sans frais. Le nombre de propriétaires qui sont concernés par ces entrées n'est par ailleurs au demeurant pas connu, de sorte qu'il y a lieu à instruction supplémentaire.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, en continuation des arrêts du 3 mars 2010 et du 16 février 2011 et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la Copropriété B d'ores et déjà fondée pour le montant de 510,60 euros;

renvoie le dossier devant le magistrat de la mise en état en vue de son instruction supplémentaire concernant le nombre de clés dont le remplacement est à mettre à charge de la société A;

réserve les frais.