Arrêt commercial

Audience publique du trois mars deux mille dix.

Numéro 34527 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, présidente de chambre;
Carlo HEYARD, premier conseiller;
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 SSS, 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 CENTRE COMMERCIAL DE BBB, *établie et ayant son siège social à TTT, représentée par son syndic la société anonyme CCC S.A., en abrégé CCC S.A., établie et ayant son siège social à UUU, 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 :

Par exploit d'huissier du 8 avril 2008 le Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Centre Commercial de BBB (ci-après: le Syndicat) a fait comparaître la société à responsabilité limitée AAA devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 11.010,11 euros.

Le Syndicat a exposé à l'appui de cette demande que suivant contrat du 28 novembre 2005 il a chargé la défenderesse du service de sortie/rentrée des poubelles/containers de la copropriété; qu'en cours d'exécution de ce contrat la défenderesse a perdu les clés de la copropriété, fait d'autant plus grave que les clés étaient identifiées, de sorte que la requérante a été dans l'obligation de remplacer l'intégralité du système de fermeture de l'immeuble; que la défenderesse doit partant être condamnée au paiement du remplacement du système de fermeture, d'un montant total de 11.010,11 euros.

Dans un jugement rendu le 25 juin 2008, le tribunal a rejeté le moyen du libellé obscur opposé à la demande par la société AAA, a retenu la responsabilité de cette société et, avant de statuer sur l'indemnisation réclamée par le Syndicat, a ordonné une visite des lieux.

Par jugement rendu le 27 novembre 2008, le tribunal a dit la demande fondée à concurrence de la somme de 4.514,90 euros.

Par exploit d'huissier du 7 janvier 2009, la société AAA a régulièrement relevé appel de ces deux jugements, non signifiés.

L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir accueilli son moyen du libellé obscur de la demande. Elle fait valoir qu'en matière de responsabilité délictuelle ou contractuelle le demandeur doit préciser sur quelle base il entend faire prospérer sa demande. Elle soutient qu'en l'espèce l'assignation ne précise pas s'il s'agit d'une action sur base de la responsabilité contractuelle ou sur base de la responsabilité délictuelle et que cette absence de base légale aboutit à un libellé obscur.

L'appel n'est pas fondé sur ce point.

En effet dans l'exploit introductif d'instance le Syndicat expose qu'il "a conclu avec la partie assignée en date du 28 novembre 2005 un contrat de service portant sur la sortie/rentrée des poubelles/containers", qu'"en cours d'exécution de ce contrat les clefs relatives aux parties communes de l'immeuble de la copropriété sis TTT et remises à cette fin à la partie assignée ont été par elle égarées". Pour se voir indemniser du préjudice subi, le Syndicat fait valoir que "la copropriété prédite n'a pas à subir les conséquences financières de

l'inconscience de son cocontractant dans la gestion des clefs qui lui ont été confiées pour l'exécution de sa mission".

Il résulte clairement de cet exposé que le Syndicat entend engager la responsabilité contractuelle de la société AAA.

L'appelante reproche en second lieu aux premiers juges d'avoir retenu sa responsabilité dans la perte des clés de la copropriété au motif que le fait d'apposer le diminutif "DDD" sur une clé constitue une faute, sinon une négligence grave dans son chef.

Elle fait valoir que sur les clés de l'immeuble ne figurait pas l'adresse de l'immeuble ou une autre précision supplémentaire, que l'inscription du diminutif était nécessaire du point de vue organisationnel pour distinguer les clés des différents immeubles et ne peut donc constituer une faute ou négligence grave dans son chef.

En ordre subsidiaire elle fait valoir que le 10 septembre 2006 son employé s'est fait voler sa sacoche contenant les clés d'immeubles de divers clients, dont celle de la copropriété BBB, que ce vol revêt les caractéristiques de la force majeure valant exonération de la responsabilité de l'appelante. Selon l'appelante, ce vol était imprévisible, étant donné que le salarié de l'appelante ne portait pas de biens de valeur avec lui, qu'il se trouvait en plein centre-ville et qu'il n'y a jamais eu tentative de vol auparavant, qu'il était encore irrésistible dans la mesure où aucune faute ne peut être reprochée au salarié qui avait rangé la clé dans le trousseau, invisible pour les personnes circulant dans la rue.

Les premiers juges sont cependant à confirmer en ce qu'ils ont retenu que le fait d'apposer sur la clé l'étiquette "DDD", c'est-à-dire le diminutif d' "DDD", chaîne d'alimentation notoirement connue, n'exploitant pour le surplus que trois magasins dans VVV, permettait de retracer aisément l'immeuble BBB et constitue une faute, sinon négligence grave dans le chef de la société AAA.

Ainsi que le fait valoir à juste titre l'intimé, si une méthode d'identification des clés peut s'avérer nécessaire, l'appelante aurait dû opter pour une numérotation interne neutre au lieu d'un mode d'identification permettant de retracer aisément l'immeuble concerné.

L'argument de l'appelante qu'aucune adresse ne figurait sur la clé de sorte qu'aucun indice ne laissait supposer que la clé appartenait à un immeuble situé à VVV ne peut être retenu, un indice suffisant consistant en ce que la sacoche a été volée à VVV.

La Cour retient encore avec les premiers juges qu'on ne saurait exclure un risque de vol respectivement de perte de clés, qui ne peuvent dès lors constituer un événement imprévisible et irrésistible et qu'il aurait appartenu à la société AAA de prendre les précautions

nécessaires afin de ne pas identifier les clés d'une façon permettant de localiser l'immeuble en question. Le rangement des clés dans un trousseau n'est pas une précaution suffisante. Il faut en effet admettre que l'auteur du vol n'a pas visé spécialement les clés mais qu'il a volé la sacoche pour les objets qu'elle pouvait contenir.

La société AAA conteste ensuite que le prétendu préjudice soit vraisemblable. Elle soutient que le caractère vraisemblable du préjudice serait uniquement rempli si, suite au vol de la clé litigieuse, une personne étrangère s'était introduite dans les parties communes ou dans le local des poubelles du bâtiment de EEE. Selon l'appelante, tel n'a pas été le cas et aucun indice ne laisse croire que ceci allait se produire dans le futur, de sorte que le préjudice invoqué n'est qu'hypothétique.

Si aucune personne ne s'est introduite dans les locaux, c'est parce que les cylindres et les clés ont été échangés dans un délai rapproché du vol de la sacoche. Le fait que la sacoche a été volée, que la clé se trouvait donc en la possession d'un voleur, rendait d'autre part vraisemblable le risque d’une intrusion par un voleur.

L'appelante reproche enfin aux premiers juges de l'avoir condamnée au coût du remplacement de 5 cylindres et de 177 clés.

Elle soutient qu'elle ne disposait que d'une seule clé qui permettait uniquement d'accéder au local des poubelles et qui ne donnait pas accès à une autre partie commune ou privative du bâtiment. Selon la société AAA, le vol de cette clé n'a pas nécessité le remplacement intégral des autres serrures et le seul préjudice certain et réparable est donc le coût de remplacement de la clé volée.

Le syndicat, de son côté, interjette appel incident contre le jugement du 26 novembre 2008 en ce qu'il ne lui a pas alloué le coût de remplacement de 19 cylindres et de 349 clés, ainsi que les frais de remise des clés aux copropriétaires.

Il conteste l'affirmation de la société AAA que la clé dont elle disposait donnait uniquement accès au local des poubelles, soutenant que celle-ci s'est vu remettre une clé ouvrant toutes les portes communes des différentes entrées du Centre Commercial de BBB. Selon le Syndicat, le remplacement des cylindres non seulement des cinq entrées extérieures, mais encore de ceux des portes intérieures donnant accès aux caves ainsi que des ascenseurs a été fait selon les conseils de l'assureur de la copropriété afin de ne pas perdre la couverture en cas de vandalisme dans le bâtiment sans effraction et était d'autre part nécessaire dans un souci de sécurité au vu des occupants du site de EEE.

Le Syndicat reproche encore aux premiers juges d'avoir dit qu'une moyenne de 2 clés par propriétaire était à considérer comme

raisonnablement suffisante. Il soutient qu'il a fourni aux copropriétaires du site de BBB le même nombre de clés dont ils disposaient auparavant.

Dans le jugement rendu du 26 novembre 2008 après la visite des lieux les premiers juges ont retenu que la copropriété possède, outre l'accès au garage, cinq entrées extérieures individuelles séparées, que chaque bâtiment possède à l'intérieur des portes fermées à clé pour accéder aux caves et les ascenseurs sont également équipés de contacteurs à clés.

Ils ont dit que le Syndicat affirme que la clé perdue par la société AAA était un passe-partout donnant accès à toutes ces portes, y compris celles du garage, que la société AAA reconnaît avoir été en charge des poubelles de toute la copropriété (et était partant dans l'obligation de pouvoir ouvrir toutes les portes extérieures) mais conteste avoir été en possession d'un passe-partout donnant accès au garage.

Ils ont dit que le remplacement des cylindres des cinq portes extérieures aurait été suffisant, ces portes faisant "barrage" en cas d'intrusion et que rien ne justifiait le remplacement de tous les cylindres qui a eu lieu pour des raisons de commodité (clé unique).

Au vu des contestations formulées en instance d'appel par la société AAA et qui diffèrent de la position prise par elle en première instance, et des arguments avancés par le Syndicat pour justifier le remplacement de 19 cylindres la Cour juge nécessaire de procéder à son tour à une visite des lieux afin de pouvoir entendre et le cas échéant vérifier sur place les explications des parties.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme;

le dit non fondé en tant que remettant en cause la régularité de l'exploit d'assignation au regard de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, ainsi que le principe de la responsabilité de la société AAA;

avant tout autre progrès en cause,

dit que la Cour procédera à une visite des lieux en présence des parties le lundi, 22 mars 2010, à 10.30 heures;

charge Madame la présidente de chambre Irène Folscheid de l'exécution de cette mesure d'instruction;

réserve les frais.