

- Arrêt commercial -

Audience publique du trente et un janvier deux mille treize

Numéro 37557 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Agnès ZAGO, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée **SOC.1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 7 mars 2011,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

A.), institutrice, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt rendu en cause le 12 juillet 2012 dans le litige opposant A.) et la société à responsabilité limitée SOC.1.) au sujet de défauts de conformité et de qualité, vices et malfaçons dans l'immeuble sis à (...) et acquis en état futur d'achèvement par A.) auprès de la société SOC.1.) et revu le résultat de la consultation orale de l'expert et de la comparution personnelle des parties.

Le moyen de l'appelante aux termes duquel la demande d'A.) tendant « à se voir allouer la somme de 5.000 € pour son préjudice personnel (l'appelante vise les demandes ayant trait au conduit de ventilation, à l'absence d'un monte-charge poubelles, au système hydraulique d'ascenseur des parkings et à la dalle du palier du premier étage) est irrecevable alors que le tribunal de commerce est incompétent ratione valoris pour en connaître », est à rejeter, la demande d'A.) ayant porté sur ces chefs ayant été évaluée à 50.000 €.

Par conclusions du 29 novembre 2012, A.) demande le rejet des débats des conclusions de l'appelante ayant été notifiées le 27 novembre 2012 à 23.42 heures et des pièces communiquées le 29 novembre 2012 à 12.03 heures, pour non-respect de l'échéancier fixé par la Cour en accord avec le mandataire adverse et pour violation des droits de la défense, faute d'avoir eu le temps d'étudier les conclusions adverses et d'y répondre utilement avant l'audience fixée pour les plaidoiries du 29 novembre 2012 à 15.00 heures.

La société SOC.1.) répond qu'elle a respecté l'échéancier et qu'il n'y a pas violation des droits de la défense, A.) ayant pu solliciter un délai pour prendre position sur les conclusions du 27 novembre 2012 et sur le rapport d'expertise MICHELI. Elle-même sollicite un délai pour commenter ce rapport. Il n'y aurait aucune urgence particulière, ce d'autant moins que l'intimée « ne réside pas sur les lieux et qu'elle ne subit aucun dommage hypothétique de quelque sorte que ce soit bien qu'elle persiste dans ses conclusions à indiquer l'adresse L-(...), comme étant celle de son prétendu domicile. Cela entacherait d'ailleurs d'irrecevabilité ses conclusions. »

D'emblée le dernier moyen d'irrecevabilité avancé par la société SOC.1.) est à rejeter, pareille sanction n'étant pas prévue, aucun grief n'étant par ailleurs établi dans le chef de l'appelante qui, eu égard à l'indication par A.) de son adresse actuelle lors de la comparution personnelle des parties, note erronément dans ses dernières conclusions qu'A.) demeure actuellement à une adresse inconnue, non communiquée.

Le mandataire de la société SOC.1.) a conclu dans le délai qui lui avait été octroyé jusqu'au 27 novembre 2012 pour répondre aux conclusions

de la partie A.) du 20 novembre 2012. Le mandataire d'A.) n'a pas sollicité de délai pour y répondre, mais a demandé la clôture de l'instruction. Une violation des droits de la défense n'est donc pas à constater et sans devoir être examinée autrement, la demande tendant au rejet des conclusions de l'appelante du 27 novembre 2012 est à rejeter.

Le 29 novembre 2012, la société SOC.1.) a communiqué une nouvelle pièce ; il s'agit d'un rapport de contre-expertise MICHELI du 28 novembre 2012.

Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande de l'appelante en obtention d'un nouveau délai pour commenter le rapport MICHELI, étant donné que la société SOC.1.) avait tout au long de l'instruction de l'affaire tant en première instance qu'en instance d'appel, dès avant l'arrêt du 12 juillet 2012 et encore dès avant la consultation de l'expert HENGEN, la possibilité de prendre d'autres avis pour ébranler le rapport HENGEN du 4 avril 2009.

Le rapport MICHELI n'ayant pas fait l'objet d'une analyse de la part de la société SOC.1.) ne sera pas pris en considération.

A.) maintient ses revendications et la société SOC.1.) maintient ses conclusions de débouté de la demande d'A.).

Quant aux emplacements de parking

La société SOC.1.) déclare maintenir son moyen d'irrecevabilité opposé à la demande d'A.) relative aux emplacements de parking pour ne pas avoir attiré à la procédure le propriétaire des emplacements de parking couplés au sien, le litige étant indivisible et aucune mesure ne pouvant être prise sans l'accord du propriétaire des emplacements voisins, voire des copropriétaires regroupés en syndicat.

Elle maintient son moyen d'irrecevabilité de la demande relative au remboursement de la moitié du prix des emplacements de parking, sinon en paiement d'une indemnité de 1.000 € par mois pour le non-usage du plateau de parking depuis le 18 juillet 2008 comme constituant des demandes nouvelles en instance d'appel.

Elle conclut, sinon, au débouté de la demande d'A.).

Seuls les plans de construction annexés à l'acte authentique de vente feraient foi et loi entre parties, et non pas les plans administratifs qui ont été déposés à la commune en vue de l'obtention de l'autorisation de construire.

Quant aux emplacements de parking, la société SOC.1.) fait plaider que les conclusions de l'expert HENGEN sont sans pertinence puisqu'il s'est prononcé sur base des plans administratifs.

Elle ne serait tenue à aucune réparation d'un préjudice puisqu'elle aurait livré à A.) ce qu'elle lui avait vendu.

A.) conclut à la recevabilité de ses demandes relatives aux plateformes superposées de parking.

La Cour aurait déclaré irrecevable la seule demande en augmentation de l'indemnité de procédure de première instance pour la partie dépassant 2.500 €.

Le moyen d'irrecevabilité de la demande relative au remboursement de la moitié du prix des emplacements avec les intérêts compensatoires n'aurait pas été réservé.

La Cour devrait se rapporter aux plans annexés au contrat de réservation, sinon même aux plans autorisés.

Concernant les emplacements de parking, la désolidarisation des couples de plateaux superposés serait la seule solution possible.

Il est constant en cause qu'A.) a acheté deux emplacements intérieurs superposés, c'est-à-dire un système de parkings mécaniques se composant de deux plates-formes hydrauliques à déplacement vertical permettant de superposer deux voitures.

C'est l'acte notarié de vente du 30 mars 2007 faisant, au vœu de l'article 1319 du code civil, pleine foi de la convention qu'il renferme entre les parties contractantes, qui arrête les termes de l'accord des parties au contrat de vente en état futur d'achèvement. Si, ainsi que le fait relever l'intimée, le notaire instrumentaire a noté sur chacun des plans figurant comme annexes à l'acte de vente « non signée par les parties », il reste qu'A.) a déclaré lors de la signature de l'acte notarié avoir été dès avant le jour de ce contrat mise en mesure de consulter les pièces déposées en l'étude du notaire instrumentaire, soit l'autorisation de construire, les plans du bâtiment, la description des travaux et fournitures (...). L'argument d'A.) relatif à des modifications celées des plans - elle vise des plans qu'elle déclare avoir reçus lors de la réservation de l'immeuble - qui ne lui seraient pas opposables, n'est donc pas fondé.

Il résulte des explications fournies en cause, et notamment des précisions données par l'expert HENGEN lors de la consultation orale qu'une utilisation de chacun des plateaux présuppose qu'aucune des voitures stationnées ne dépasse la hauteur de 1,50 mètre.

A.) déclare que le plan (coupe transversale) indique 185 cm pour le plateau inférieur et 305 cm pour le plateau supérieur.

Elle vise le plan de l'architecte joint à l'acte de vente notarié comme annexe n° 10, coupe transversale 1/100. Pour l'emplacement inférieur une

hauteur de 1.70 mètre y est prévue et pour l'emplacement supérieur une hauteur de 2.90 mètres.

Le système ayant été installé n'est dès lors pas conforme au plan annexé à l'acte notarié, donc à l'engagement pris par la société SOC.1.), pour ce qui est de la hauteur de chaque emplacement.

Il y a lieu de constater ensuite qu'il résulte des explications concordantes des parties et des photos versées au dossier que les plateformes ayant été installées sont destinées à recevoir sur chacun des deux niveaux superposés deux voitures l'une à côté de l'autre, sans séparation entre elles, qu'il s'agit donc d'un parking couplé appartenant à deux copropriétaires différents.

Or, sur les plans annexés à l'acte notarié figurent sur chacun des deux niveaux du sous-sol six emplacements. Ils sont à chaque fois dessinés en trois groupes, cependant chacun des emplacements est représenté par un espace rectangulaire, délimité de l'autre comme en étant indépendant. Les deux emplacements qui se trouvent l'un à côté de l'autre ne sont donc pas inscrits dans un espace global destiné à accueillir deux voitures l'une à côté de l'autre sans séparation entre elles, mais les plans montrent des plateaux de parking séparés avec indication des dimensions et superficies propres à chaque emplacement.

Le système de parking installé par la société SOC.1.) n'est dès lors à cet égard pas non plus conforme aux plans annexés à l'acte notarié de vente.

Concernant la demande d'A.) dans son chef principal, - la désolidarisation des deux emplacements - l'expert HENGEN a lors de la consultation orale répondu aux questions de savoir quels travaux de désolidarisation du fonctionnement des deux emplacements d'A.) par rapport aux emplacements voisins sont requis et si l'installation d'un moteur indépendant est suffisante pour solutionner le problème, qu'il faudrait tout enlever et mettre en place un tout nouveau système.

La simple désolidarisation des plateaux de parking superposés d'A.) des plateaux voisins telle que demandée par A.) s'avère donc impossible ; la proposition de la société SOC.1.) relative à une réparation en nature n'a par conséquent pas à être examinée.

L'exécution des travaux préconisés par A.) ne pouvant dès lors pas être ordonnée, car matériellement impossible à réaliser, l'examen du moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de mise en intervention du voisin d'A.) et du syndicat de copropriété - moyen qui a été réservé par l'arrêt du 12 juillet 2012 (page 8 de l'arrêt) - s'avère superfétatoire.

Concernant l'indemnisation requise de ce chef, A.) a demandé en première instance la condamnation de la société SOC.1.) à la « désolidarisation du monte-charge des plateaux d'emplacement de

parking de celui du voisin sans renoncer cependant à se voir indemniser pour l'insuffisance de hauteur de deux niveaux d'emplacement. » Elle a conclu à l'octroi d'une indemnité de 50.000 € pour les défauts de conformité et de qualité, sinon des vices cachés, visant non seulement les emplacements de parking, mais aussi la gaine technique pour l'installation de ventilation pour la hotte de la cuisine, le monte-charge pour les poubelles et la dalle sur hall en béton.

En instance d'appel, A.) demande de lui allouer le remboursement de la moitié du coût des emplacements de parking, sinon une indemnité de 15.000 €, outre les intérêts, sinon une indemnité de 1.000 € par mois à titre d'indemnité pour non-usage d'un plateau de parking depuis la date de la réception des travaux avec remise des clés jusqu'à mise en conformité d'un plateau.

Le moyen d'irrecevabilité de cette demande opposé par la société SOC.1.) a été réservé par l'arrêt du 12 juillet 2012 (page 9).

Dans l'assignation introductive de première instance, A.) a demandé une diminution du prix de la chose achetée.

La demande tendant au remboursement de la moitié du coût des emplacements n'a donc pas été présentée pour la première fois en instance d'appel, de sorte que le moyen d'irrecevabilité formulé par la société SOC.1.) n'a pas à être examiné par rapport à ce chef de la demande d'A.).

La société SOC.1.), en sa qualité de vendeur, n'a pas satisfait à son obligation de délivrer la chose vendue correspondant aux caractéristiques convenues.

A.) n'évalue toutefois pas ce chef de sa demande.

Si, en ce qui concerne les demandes en indemnisation d'A.), le moyen d'irrecevabilité opposé par la société SOC.1.), au motif que la demanderesse a fait une évaluation globale, a été rejeté par l'arrêt du 12 juillet 2012 (page 8), il n'a pas encore été statué sur le moyen d'irrecevabilité des demandes actuelles non chiffrées.

Faute par A.) de chiffrer sa demande en remboursement de la moitié du prix de vente des emplacements de parking, cette demande est à déclarer irrecevable.

Il a été retenu dans l'arrêt du 12 juillet 2012 qu'A.) n'a pas eu l'obligation d'évaluer séparément les différents postes de sa demande. Sa revendication tendant à l'obtention d'une indemnisation de 15.000 € du chef des emplacements de parking est donc à recevoir.

Il résulte des explications fournies en cause par la société SOC.1.) que le prix du plateau supérieur était de 15.000 € et celui du plateau inférieur de 7.000 €.

L'usage du système de parking mis en place cause des inconvénients dans son usage dus à la hauteur limitée à 1,50 mètre, ce qui ne permet pas le stationnement d'un deuxième véhicule en cas de stationnement d'un véhicule d'une hauteur dépassant 1,50 mètre sur une des plateformes, ni d'ailleurs la station debout de l'usager sorti du véhicule, et dus au fait qu'il s'agit d'un système couplé avec le parking du voisin, ce qui rend impossible l'usage d'une des plateformes superposées en cas de stationnement d'un véhicule plus haut qu'un mètre cinquante sur l'une des plateformes du voisin.

Les inconvénients ainsi constatés causent une moins-value qui est à indemniser, ex aequo et bono, par l'allocation du montant de 10.000 €.

Quant au monte-charge pour poubelles

Selon la société SOC.1.1.), l'expert n'aurait fait que de simples supputations, alors que selon A.), il ne ferait pas de doute qu'un monte-charge est indiqué sur les plans.

Sur les plans annexés à l'acte notarié de vente un espace marqué d'une croix avec une porte s'ouvrant vers l'intérieur de l'immeuble et une porte s'ouvrant vers l'extérieur est indiqué sur le plan du rez-de-chaussée, et au même endroit cet espace marqué d'une croix avec une porte s'ouvrant vers l'intérieur est indiqué au premier sous-sol.

A.) fait valoir que cet espace était prévu pour un monte-charge poubelles qui n'a pas été installé alors que ce monte-charge aurait été inscrit sur les plans qu'elle avait reçus lors de la réservation de son immeuble et sur les plans administratifs ayant été déposés en vue de l'obtention de l'autorisation de bâtir.

Aucun monte-charge pour poubelles n'a été installé.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, c'est l'accord des parties tel que retenu dans l'acte notarié avec les plans annexés qui est à prendre en compte.

Or, sur ces plans une mention relative à un monte-charge poubelles ne figure pas. Le cahier des charges n'en indique pas non plus.

S'il est exact que la société SOC.1.) ne fournit pas d'explication quant à cet espace, il reste que la seule supposition de l'expert HENGEN que la signification de la croix telle que marquée sur les plans pourrait en l'espèce être un élévateur ou un monte-charge ou un autre élément ne suffit pas pour retenir que l'accord des parties comprenait l'installation d'un monte-charge pour poubelles.

Etant donné qu'A.) a reconnu avoir eu la possibilité de consulter avant la conclusion de la vente pardevant notaire les plans figurant par la suite en annexe à l'acte notarié, il ne saurait par ailleurs pas être fait grief au vendeur, à admettre que lors de la signature du contrat de réservation A.) ait disposé

de plans sur lesquels un monte-charge poubelles était inscrit, de ne pas avoir spécialement attiré l'attention de l'acquéreur sur pareille modification, puisqu'il appert clairement que les termes « monte-charge poubelles » ne figurent pas sur les plans de l'acte notarié.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a déclaré non fondée la demande en indemnisation présentée de ce chef par A.).

Quant au palier du premier étage

A.) fait valoir que pour la construction en plein du palier du premier étage il y a un préjudice esthétique du fait non seulement de l'absence de mezzanine, mais également de l'aspect disgracieux produit par l'épaisseur de la dalle qui touche une fenêtre extérieure rendant ainsi en plus le nettoyage de la vitre pénible et difficile. Elle conclut à une indemnité de 7.500 € de ce chef.

La société SOC.1.) conteste l'existence d'un préjudice esthétique constaté par l'expert en rapport avec le palier du premier étage.

L'expert HENGEN a dit dans son rapport du 4 avril 2009 que la dalle n'obstrue pas la fenêtre du hall respectivement du premier étage et du rez-de-chaussée, que « tout au plus une moins-value pour défaut d'esthétique peut être, le cas échéant, appliquée », et il a proposé 800 €.

Lors de la consultation orale, il a ajouté que la dalle aurait été visible de l'extérieur même si on avait fait la mezzanine, mais moins ; dans ce cas, la dalle aurait, en effet, été plus en retrait par rapport à la façade vitrée.

En considération des photos versées il y a lieu de constater qu'un préjudice esthétique laisse d'être établi.

Sans devoir examiner autrement les développements des parties faits relativement à cette demande, le jugement de première instance est à réformer en ce qu'il a alloué 800 € de ce chef à A.).

Quant à la hotte de la cuisine

A.) conclut à l'octroi d'une indemnité de 10.000 € en raison de la diminution définitive de l'efficacité de la hotte, la société SOC.1.) demande d'être déchargée de la condamnation prononcée de ce chef à sa charge à concurrence de 1.000 €.

Elle déclare que l'emplacement de la cuisine était indiqué sur le côté gauche du living, à côté de la gaine technique par laquelle devait passer entre autres le tuyau d'évacuation de la hotte de la cuisine.

A.) déclare avoir installé sa cuisine à l'endroit le plus adéquat car le plus proche de la gaine technique.

La société SOC.1.) fait valoir que l'expert s'est mépris au sujet du conduit d'évacuation d'air de la hotte de la cuisine. La mise en place de trois coudes ne serait pas son fait, mais celui du cuisiniste d'A.) ; celle-ci aurait choisi un modèle de hotte nécessitant la mise en place d'un système d'extraction d'air par gaine et elle aurait choisi d'installer la hotte au beau milieu du mur.

Il y a lieu de constater qu'A.) avait le libre choix du type de hotte qu'elle voulait faire installer. Le choix par elle fait d'une hotte avec un système d'extraction d'air par gaine et non pas d'une hotte à charbon actif ne nécessitant pas l'installation d'un conduit d'évacuation d'air extérieur est un choix normal et ne saurait dès lors décharger la société SOC.1.) de l'obligation lui ayant incombé. Il n'est d'ailleurs pas établi qu'une hotte à charbon actif soit de la même efficacité qu'une hotte avec un système d'extraction d'air par gaine.

Il est constant en cause que ce n'est pas la société SOC.1.) qui a installé la hotte, mais il appartenait à celle-ci de faire mettre en place un conduit de ventilation du type individuel par appartement, tel que mentionné dans le cahier des charges qui prévoit sub 1.6.1. : « Conduits de ventilation des locaux privatifs de l'immeuble. Tuyaux de ventilation pour salle de bains s'il n'y a pas de fenêtre, conduit de ventilation (hors ventilateur) du type individuel par appartement, conduit de ventilation (hors ventilateur) idem pour WC des appartements à WC séparés. »

Lors de sa consultation orale, l'expert HENGEN a dit que le conduit de ventilation du type individuel par appartement ainsi prévu englobe une ventilation pour la cuisine, c'est-à-dire une ventilation pour évacuer la vapeur et les odeurs, que la gaine mise en place était pleine, de sorte qu'un conduit d'évacuation d'air de la hotte ne pouvait pas y être installé, qu'une autre gaine n'était pas prévue pour la hotte.

Dans son rapport du 4 avril 2009, l'expert HENGEN a constaté qu'un conduit de ventilation en partance de la cuisine traverse la chambre à coucher, qu'il y a au total trois coudes, qu'il en résulte que la capacité d'évacuation de l'air est diminuée de l'ordre de 30 % et que le moteur actionnant le ventilateur doit fonctionner plus longtemps pour évacuer le même volume d'air, ce qui a pour conséquence que la durée de vie d'un tel moteur est nécessairement réduit de plus ou moins 10 % de la durée de vie normale.

La société SOC.1.) ne conteste pas que l'emplacement choisi est juste à côté de la gaine technique qui contient les câbles électriques, les conduites d'eau, le tuyau d'évacuation d'eau.

La société SOC.1.) reste en défaut d'indiquer un endroit pour l'installation de la hotte de la cuisine n'ayant pas nécessité la mise en place d'un conduit avec trois coudes.

L'expert HENGEN a précisé lors de sa consultation orale que si la gaine technique avait été assez grande, on aurait eu besoin d'un seul coude, que trois coudes ont été installés parce qu'il fallait traverser un mur et qu'il fallait que tout soit dévié pour éviter de déboucher dans la cage d'escalier et pour éviter de ressortir directement dans la chambre à coucher. Il ne fait pas non plus état d'une solution par laquelle l'installation de trois coudes aurait pu être évitée.

Face au manquement constaté dans le chef de la société SOC.1.) relative à l'installation d'un conduit pour la ventilation de la hotte, celle-ci reste en défaut de justifier que le dommage invoqué par A.) soit dû à l'installation non adéquate d'un conduit permettant la ventilation de la hotte.

L'expert HENGEN a indiqué qu'aucune modification n'est possible ; la proposition de la société SOC.1.) relative à une réparation en nature n'a donc pas non plus à être examinée quant à ce chef de la demande.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a fait droit à ce chef de la demande d'A.), ce pour le montant proposé par l'expert à concurrence de 1.000 €.

Eu égard à la solution à intervenir, l'examen du moyen de nullité que la société SOC.1.) a présenté quant au contrat de réservation s'avère superfétatoire de même que le recours à l'offre de preuve testimoniale présentée pour autant que de besoin par la société SOC.1.) en ce qu'elle porte sur les plans ; elle est, en ce qu'elle vise le système de parking hydraulique, contredite par l'annexe 10 de l'acte notarié.

Quant aux intérêts

A.) conclut à l'octroi d'intérêts compensatoires de 4,6 %, précisant que le taux réclamé est le taux de l'emprunt appliqué par l'emprunteur.

La demande telle que présentée en instance d'appel n'est qu'une modification de la demande présentée en première instance où A.) a conclu à l'octroi des intérêts légaux, elle ne constitue pas une demande nouvelle en instance d'appel.

La société SOC.1.) estime qu'il ne lui appartient pas de payer les intérêts des emprunts de l'intimée, elle fait valoir qu'A.), mère de famille, bénéficie d'une bonification d'intérêt, de sorte que les intérêts qu'elle paie ne correspondent pas au taux de 4,6 %, et que comme tout contribuable, elle déduit les intérêts débiteurs de ses impôts.

Si A.) établit qu'elle a contracté un prêt auprès de la B.1.) au taux de 4,6 %, elle reste toutefois en défaut de prendre position quant aux déductions sur le montant à rembourser que la société SOC.1.) demande à prendre en considération.

A.) n'établit ainsi pas le bien-fondé de sa demande relative à l'obtention d'intérêts compensatoires au taux de 4,6 %.

Des intérêts compensatoires au taux légal sont cependant dus à partir du jour de la réception des travaux. A.) indique le 18 juillet 2008, cette date n'est pas contestée par la société SOC.1.).

La demande d'A.) portant sur l'application de l'article 1154 du code civil n'est pas une demande nouvelle en instance d'appel pour avoir été formulée déjà dans l'assignation.

Les intérêts étant dus au moins pour une année entière, il y a lieu à application de l'article 1154 du code civil.

Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

La société SOC.1.) critique le jugement de première instance également quant à la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 € prononcée à sa charge. A.) conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure plus élevée que celle obtenue ; il est rappelé que par l'arrêt du 12 juillet 2012 il a été dit qu'il ne pourra être statué que sur une demande de 2.500 € pour la première instance.

Pour l'instance d'appel la société SOC.1.) et A.) concluent à l'octroi d'une indemnité de procédure de respectivement 1.150 € et 5.000 €.

Etant donné qu'A.) a dû faire assurer la défense de ses droits face aux manquements à ses obligations constatées dans le chef de la société SOC.1.), il paraît inéquitable de laisser l'intégralité des sommes par elle exposées, non comprises dans les dépens, à sa charge.

Le jugement de première instance est à confirmer quant à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 € à A.) et sa demande présentée en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à adjuger à concurrence de 2.000 €.

La société SOC.1.) restant en défaut de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

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

en continuation de l'arrêt du 12 juillet 2012,

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident partiellement fondé en ce qu'ils portent sur les emplacements de parking,

dit l'appel incident non fondé en ce qu'il porte sur le monte-charge pour poubelles,

dit l'appel principal fondé et l'appel incident non fondé en ce qu'ils portent sur le palier du premier étage,

dit l'appel principal et l'appel incident non fondés en ce qu'ils portent sur le conduit d'évacuation d'air de la hotte de la cuisine,

partant confirme la décision de première instance en ce qu'elle a débouté A.) de sa demande en indemnisation pour défaut de monte-charge pour poubelles, et en ce qu'elle a dit fondée à concurrence de 1.000 € la demande d'A.) relative au conduit d'évacuation d'air de la hotte de la cuisine,

réformant :

dit la demande d'A.) non fondée en ce qu'elle tend à la désolidarisation du fonctionnement des deux emplacements de parking d'A.) de ceux des emplacements de parking voisins,

dit la demande d'A.) en indemnisation relative aux emplacements de parking fondée pour le montant de 10.000 €,

dit la demande d'A.) en indemnisation quant au palier du premier étage non fondée,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) à payer à A.) la somme de (10.000 + 1.000 =) 11.000 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la réception des travaux, 18 juillet 2008, jusqu'à solde,

ordonne la capitalisation des intérêts dans les conditions fixées par l'article 1154 du code civil,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a alloué à A.) une indemnité de procédure de 1.500 €,

dit la demande présentée en instance d'appel par la société à responsabilité limitée SOC.1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

en déboute,

dit la demande présentée en instance d'appel par A.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) à payer à A.) une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné la société à responsabilité limitée SOC.1.) aux frais et dépens, y compris les frais d'expertise,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) également aux frais et dépens de l'instance d'appel, y compris les frais de la consultation orale,

ordonne la distraction des frais au profit de Maître Vic GILLEN, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.