

**Audience publique du dix-huit janvier deux mille dix-huit**

**Numéro 42775 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,  
Marc WAGNER, conseiller,  
Josiane STEMPEL, greffier.

**E n t r e**

la société anonyme **A.) S.A.**, établie et ayant son siège social à (...),  
représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert  
RUKAVINA de Diekirch du 28 août 2015,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

**e t :**

**B.)**, demeurant à (...),

**intimée** aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant  
à Luxembourg.

**LA COUR D'APPEL :**

Le 24 janvier 1996, la société anonyme A.) S.A. (ci-après « A. ») et B.) ont signé un contrat intitulé « *Contrat de construction* » par lequel A.) s'est engagée à construire une maison unifamiliale à Consdorf suivant les plans annexés audit contrat.

Suite à l'apparition de désordres, B.) a assigné A.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par exploit d'huissier du 10 janvier 2007, aux fins de l'entendre condamner à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 58.743,42 euros outre les intérêts légaux, au titre du coût des travaux de remise en état.

Dans un deuxième exploit d'assignation, du 9 mars 2007, lequel a été joint au premier, elle sollicitait la condamnation de A.) au paiement de la somme de 15.000 euros, outre les intérêts légaux, au titre de coût des travaux de réfection de l'étanchéité concernant la cave.

Elle sollicitait également la condamnation de la défenderesse au paiement des frais d'expertise ainsi que d'une indemnité de procédure.

En cours d'instance, B.) a augmenté sa demande au montant de 111.529,73 euros, composé de 87.529,73 euros au titre de coût des travaux de remise en état, 10.000 euros au titre de réparation de la perte de jouissance, 9.000 euros au titre des honoraires d'architecte pour le suivi des travaux de remise en état et 5.000 euros au titre de réparation du préjudice moral.

La demanderesse se basait sur les règles de la responsabilité de droit commun régissant le contrat de louage d'ouvrage.

La défenderesse qualifiait le contrat de vente en état futur d'achèvement et soulevait l'irrecevabilité de plusieurs volets de la demande pour cause de forclusion, en raison de l'expiration des délais d'action prévus aux articles 1642-1 et 1646-1 du code civil.

Quant au fond, elle contestait toute responsabilité dans la survenance des désordres. A.) offrait, plus subsidiairement, une réparation en nature. Dans un ordre encore plus subsidiaire, elle contestait les montants réclamés.

Dans un jugement rendu le 7 juillet 2015, la juridiction du premier degré, après avoir qualifié le contrat de vente en état futur d'achèvement, a retenu que l'ouvrage en question avait été réceptionné en date du 18 juin 1998, que B.) était forclosé à agir concernant un volet de sa demande (remise en état du local de buanderie) et que la demande était recevable et fondée pour tous les autres vices relevés

par l'expert judiciaire Robert KOUSMANN, dans son rapport du 19 février 2014. Elle a condamné A.) à payer à B.) la somme de 80.141,83 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, au titre du coût de la remise en état, la somme de 2.000 euros, au titre de la réparation de son préjudice moral et, enfin, une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 28 août 2015, A.) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 22 juillet 2015 par B.) .

L'appelante demande à la Cour de constater que l'ouvrage en cause a été réceptionné le 5 mars 1997, de réformer le jugement entrepris et, principalement, de dire que les demandes de B.) sont tardives et partant irrecevables.

Subsidiairement, l'appelante demande à la Cour de dire les demandes non fondées.

Plus subsidiairement, il y aurait lieu de permettre à l'appelante de réaliser elle-même la réparation en nature concernant les vices dont elle serait jugée responsable.

Encore plus subsidiairement, les montants réclamés par l'intimée sont contestés. Il est demandé à la Cour d'instituer une nouvelle expertise afin de chiffrer le coût des travaux de remise en état à charge de A.) et de rejeter, en tout état de cause, la demande en réparation formée du chef de perte de jouissance et de frais d'architecte.

La partie appelante fait valoir que la construction de la maison a été achevée dans le courant du mois janvier 1997, que la dernière facture a été émise le 31 janvier 1997 et payée sans réserve le 5 mars 1997 et que c'est également au mois de mars 1997 que l'intimée s'est inscrite au registre de la population de la commune de Consdorf.

L'intimée ayant pris possession des lieux en mars 1997 et payé sans réserve la dernière facture émise par le constructeur de l'ouvrage, en date du 5 mars 1997, il conviendrait, selon l'appelante, de retenir cette date comme étant celle de la réception tacite de l'ouvrage.

B.) conteste qu'il y ait eu réception des travaux avant la date du 18 juin 1998.

Elle conteste que les travaux aient été terminés en janvier 1997.

Elle ne se serait pas non plus installée dans la maison dès le mois de mars 1997.

L'intimée soutient qu'un décompte final lui a été adressé le 18 juin 1998 et qu'elle l'a payé le même jour. Ceci résulterait de la mention manuscrite « *Pour acquit 640.000 -18.06.98* », renseignée par le décompte et accompagnée de la signature du représentant de l'appelante.

Par ailleurs, le façadier aurait émis, en date du 1<sup>er</sup> juillet 1997, une facture relative à une demande d'acompte pour travaux en cours, ce qui prouverait bien que la maison était loin d'être achevée à cette date.

L'appelante réplique que ces pièces seraient trompeuses aux motifs, d'une part, que le décompte n'aurait pas fait l'objet d'un paiement, mais ne ferait que récapituler les travaux facturés et payés auparavant et, d'autre part, que la facture du façadier n'aurait été émise qu'avec un retard considérable, pour des raisons d'« *organisation interne* », mais que les travaux du façadier auraient, en réalité, été terminés avant la fin de l'année 1996. Ces circonstances résulteraient d'une attestation testimoniale établie le 23 novembre 2016 par C.) (cf. pièce n° 21 de la farde de Me Lorang) et pourraient, le cas échéant être confirmées par l'audition de cette même personne comme témoin.

Selon l'intimée, l'attestation testimoniale et l'offre de preuve par témoin seraient irrecevables comme étant contraires à l'écrit du 18 juin 1998.

L'appelante fait valoir que B.) était forclosé à agir relativement aux vices énumérés par le jugement dont appel, s'agissant soit de vices apparents (parties basses, socles de façade) soit de vices affectant un menu ouvrage (autres vices énumérés dans le jugement).

L'intimée conclut au rejet des moyens de forclusion.

- Remise en état des noquets latéraux et raccords à la gouttière

L'appelante affirme qu'il s'agit d'un vice affectant un menu ouvrage donnant lieu à garantie biennale. L'assignation au fond relative à ce vice datant du 10 janvier 2007 serait partant tardive.

L'intimée considère qu'il s'agit au contraire d'un vice affectant un gros ouvrage au motif qu'aux termes du rapport d'expertise « *la gouttière est*

*encastrée entre deux corps de bâtisse et noyée dans l'enduit de façade appliqué sur le retour des maçonneries de ces bâtisses ».*

- Assainissement des enduits muraux

L'appelante affirme que ce désordre n'a été dénoncé que lors d'une visite des lieux du 17 mai 2013, soit bien après l'expiration des délais de garantie.

Selon l'intimée, il y aurait lieu à application de la garantie décennale s'agissant des désordres à un menu ouvrage qui sont la conséquence d'un désordre affectant un gros ouvrage (défaut d'étanchéité).

- Sous-sol, humidité des murs extérieurs

Il s'agirait, selon l'appelante, de vices affectant un gros ouvrage. L'assignation au fond du 10 janvier 2007 serait tardive pour avoir été intentée plus de dix ans après la réception tacite qu'elle fixe au 5 mars 1997, date du paiement de la dernière facture. De plus, les désordres auraient été causés par l'intimée qui aurait effectué elle-même les travaux de réalisation de la terrasse.

Selon l'intimée, les désordres relevés sous cette rubrique auraient, au vu de l'expertise judiciaire, leur origine dans une exécution contraire aux règles de l'art des travaux d'étanchéité réalisés par l'appelante.

- Parties basses / socles de façade

Il s'agirait, selon l'appelante, d'un vice pouvant être constaté *de visu* par un acquéreur normalement prudent et diligent et partant d'un vice apparent. Ce vice n'ayant été invoqué pour la première fois qu'en 2006, à l'occasion de la première visite des lieux par l'expert, la demande en réparation y relative serait donc également tardive.

L'intimée conteste les affirmations de l'appelante au sujet du caractère apparent du vice litigieux et soutient que l'expert KOUSMANN exclut les travaux à la terrasse comme cause potentielle des désordres. Celui-ci mettrait clairement en cause un défaut d'étanchéité du sous-sol, imputable à la partie adverse.

Dans un ordre subsidiaire, pour le cas où la Cour retiendrait la recevabilité des demandes, l'appelante soutient qu'elles devraient être rejetées comme infondées à défaut de toute responsabilité de sa part.

Dans l'hypothèse où la responsabilité de l'appelante serait néanmoins retenue, il conviendrait de lui permettre de procéder à une réparation en nature, eu égard à la bonne volonté dont l'appelante aurait fait preuve tout au long de la procédure.

Enfin, les montants alloués en première instance sur base du rapport d'expertise KOUSMANN, seraient fortement exagérés. Pour autant que de besoin, l'appelante conclut à l'institution d'une nouvelle expertise.

A tout le moins, conviendrait-il de réformer le jugement en ce qui concerne la réparation allouée du chef des socles de façade, le tribunal ayant alloué de ce chef le montant de 1.762,10 euros alors que l'intimée n'aurait réclamé de ce chef que le montant de 950 euros.

L'intimée considère, de son côté, que le rapport d'expertise met en évidence que l'ensemble des désordres litigieux sont imputables à des manquements de l'appelante ou d'un de ses sous-traitants.

La confiance de l'intimée dans la partie adverse serait définitivement et légitimement compromise eu égard aux fautes graves commises par celle-ci et à « *son incompétence à faire disparaître les désordres en cause* » de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de faire droit à l'offre d'exécution en nature présentée par l'appelante.

Les évaluations de l'expert concernant le coût de la remise état seraient parfaitement claires, cohérentes et justifiées. L'appelante ne ferait valoir aucun élément sérieux de nature à les remettre en cause. Une expertise supplémentaire n'apporterait rien à la solution du litige. Elle ne ferait que retarder l'issue du litige et augmenter les frais.

L'intimée demande la confirmation du jugement entrepris, sauf en ce qui concerne les deux volets de sa demande en réparation rejetés en première instance, à savoir 10.000 euros au titre de réparation de la perte de jouissance et 9.000 euros au titre des honoraires d'architecte pour le suivi des travaux de remise en état. B.) précise qu'en raison de l'ampleur des travaux de remise en état et de la nécessité de faire appel à plusieurs corps de métier, il serait indispensable pour elle, profane en matière de construction, de recourir aux services d'un architecte. S'agissant de la perte de jouissance, elle fait valoir que les désordres litigieux ont une importance considérable, qu'ils l'ont sérieusement incommodée et qu'ils ont « *manifestement rendu la maison impropre à sa destination* ».

B.) réclame encore, par voie d'appel incident, la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agit d'intérêts dus au moins depuis un an.

Quant à l'appel incident, A.) affirme, qu'elle ne saurait être condamnée à payer des honoraires d'architecte hypothétiques, la nécessité d'engager un architecte pour surveiller l'exécution des travaux de réparation n'étant nullement donnée en l'espèce et conteste d'autre part toute perte de jouissance dans le chef de l'intimée. Cette dernière n'aurait jamais fait état d'une perte de jouissance lors des opérations d'expertise. De plus, elle n'aurait jamais cessé d'habiter dans la maison construite par l'appelante et ne se serait pas plainte pendant les sept premières années consécutives à son installation.

### **Motifs de la décision**

C'est à bon droit que le tribunal a retenu que le régime de la responsabilité du vendeur d'immeuble à construire était applicable au cas d'espèce, ce qui n'est d'ailleurs plus discuté en instance d'appel.

Les vices cachés dont se prévaut l'intimée doivent être examinés au regard des dispositions relatives aux responsabilités biennale et décennale des articles 1792 et 2270 du Code civil, auxquels renvoie l'article 1646-1 du même code.

Il est constant en cause qu'il n'y a pas eu, en l'espèce, réception expresse de l'ouvrage.

En revanche les parties sont en désaccord quant à la question de savoir si l'ouvrage a fait l'objet d'une réception tacite ou non.

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution selon les règles de l'art.

La réception peut être tacite et se déduire de la prise de possession des lieux sans réserves expresses et du paiement intégral. Encore faut-il que la prise de possession soit dépourvue de toute équivoque.

Il appartient à celui qui s'en prévaut d'établir que les circonstances de la cause manifestent nécessairement la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés, d'accepter purement et simplement l'ouvrage réalisé (cf. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24.06.1992, Bull. civ. 1992, III, n° 217 ; 22.06.1994, Bull. civ. 1994, III, n° 126 ; Cour d'appel, IX, 30.04.2015, n° 40454 du rôle ; G. Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, page 5, n° 4).

Il est généralement admis que cette réception doit en outre présenter un caractère contradictoire (cf. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23.04.1986, Bull.civ. 1986, III, n°46 ; 23.05.2012, Bull. civ. 2012, III, n° 76 ; Ph. Le Tourneau, Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz, Action, 10<sup>e</sup> éd., n° 4522) comme, par exemple, lorsque l'entrepreneur a présenté une situation récapitulative et obtenu son paiement (cf. M. Zavarro, La responsabilité des constructeurs, LexisNexis, n° 88)

L'intimée conteste que la réception ait eu lieu à une date antérieure au 18 juin 1998 et se prévaut, à cet égard, du document émanant de l'appelante, intitulé « *décompte final des travaux* », daté du 18 juin 1998, et d'une facture d'acompte de la société D.) datée du 1<sup>er</sup> juillet 1997, renseignant une « *demande d'acompte pour travaux de façade en cours pour la maison E.) de Consdorf* ».

C'est à tort que l'appelante soutient que l'intimée resterait en défaut de rapporter la preuve lui incombant du paiement de la somme renseignée par le décompte du 18 juin 1998 à cette même date.

Le décompte final en cause est revêtu de la mention manuscrite « *Pour acquit 640.000* », de la date du 18 juin 1998 ainsi que de la signature du représentant de l'appelante (cf. pièce n° 12 de la farde de Me Turpel) et vaut dès lors quittance.

Cet écrit établit partant à suffisance le paiement de la somme en question à la date du 18 juin 1998.

Lorsqu'il s'agit de prouver contre et outre une quittance déjà établie, cette preuve ne peut être rapportée que dans les conditions prévues par l'article 1341 du Code civil (cf. Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 04.11.2011, Bull. civ. 2011. I. n° 194 ; D. 2012.63, note J. François).

Il est donc impossible de prouver contre et outre cet écrit autrement que par un autre écrit ainsi que le relève à juste titre l'intimée.

Dans ces conditions, il appartiendrait à l'appelante de prouver par un écrit que le paiement renseigné par la quittance n'a pas été effectué à la date y mentionnée, ce qu'elle reste pourtant en défaut de faire.

Dans la facture datée du 1<sup>er</sup> juillet 1997, la société D.) réclame un « *acompte pour travaux de façade en cours pour la maison E.) de Consdorf* » (cf. pièce n° 13 de la farde de Me Turpel).

Cette facture renseigne donc qu'en date du 1<sup>er</sup> juillet 1997 les travaux de façade étaient encore en cours.

L'attestation testimoniale LARUCCIA et l'offre de preuve par témoin de l'appelante sont dès lors à rejeter comme étant d'ores et déjà contredites par les éléments du dossier.

Face aux contestations de l'intimée, l'appelante reste en défaut de prouver que les travaux dont il s'agit auraient fait l'objet d'une réception tacite, dans le sens défini plus haut, antérieurement à la date du 18 juin 1998, retenue par le jugement dont appel et reconnue par l'intimée comme date de la réception.

En conséquence, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a retenu que les travaux réalisés par l'appelante ont fait l'objet d'une réception tacite en date du 18 juin 1998, que le délai d'action biennal est venu à expiration le 18 juin 2000 et que le délai d'action décennal est venu à expiration le 18 juin 2008.

Eu égard aux critères de la fonction et de l'utilité des ouvrages affectés dans l'édifice en cause, de leur coût et du caractère d'investissement durable qu'ils présentent, de l'ampleur des désordres et de ses conséquences dommageables ainsi que du coût de la remise en état, c'est à bon droit que la juridiction du premier degré a retenu, au vu des conclusions de l'expert KOUSMANN, que les désordres suivants relèvent du champ d'application de la garantie décennale (en reprenant l'intitulé résultant des rapports d'expertise et des conclusions des parties) :

- *remise en état des noquets latéraux et raccords de gouttière*
- *sous-sol, humidité aux murs extérieurs.*

Au moment de l'introduction du litige, par exploit du 10 janvier 2007, B.) n'était donc pas forclosé à agir concernant les désordres susmentionnés.

Quant au volet « *assainissement des enduits muraux* », au sujet duquel l'appelante fait valoir que l'intimée n'aurait dénoncé les désordres en question que le 17 mai 2013 en cours d'expertise, il convient de relever que l'expert KOUSMANN constate dans son rapport du 19 février 2014 que « *les têtes de gouttière furent posées devant l'enduit de façade, mais qu'en partie inclinée, les noues ne sont pas correctement étanchéifiées vers l'enduit en partie latérale* » (cf. page 23).

Si les désordres aux menus ouvrages sont la conséquence de vices affectant de gros ouvrages, le délai d'action pour les menus ouvrages n'est pas de deux ans, mais de dix ans, les vices apparus aux menus ouvrages trouvant leur cause et origine dans les vices apparus aux gros ouvrages (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie, 3<sup>e</sup> éd., n° 625 et la jurisprudence citée).

Au vu des conclusions précitées de l'expert, il apparaît que les désordres en cause sont la conséquence de ceux rangés sous la rubrique « *remise en état des noquets latéraux et raccords de gouttière* », lesquels sont à qualifier de gros ouvrage.

Etant donné que les désordres en question sont étroitement liés aux désordres rangés sous la rubrique « *remise en état des noquets latéraux et raccords de gouttière* » et que ceux-ci ont fait l'objet d'une dénonciation et d'une action endéans le délai décennal, le moyen de forclusion soulevé par l'appelante est à écarter ainsi que le tribunal l'a décidé à juste titre.

Le moyen de l'appelante tiré de la forclusion prévue par l'article 2270 du Code civil pour les menus ouvrages est donc à rejeter.

En ce qui concerne le volet de la demande en réparation concernant le poste « *réalisation des parties basses / socles de façade* », auquel l'appelante oppose la forclusion tirée de ce que les désordres dont il s'agit seraient à qualifier d'apparents, il convient de se référer à l'article 1642-1 du Code civil aux termes duquel : « *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.* »

L'intimée n'oppose pas de contestation précise à l'affirmation de l'appelante selon laquelle les vices en question sont à qualifier d'apparents.

Il y a partant lieu de retenir que les désordres en question se sont révélés avant la date de la réception tacite, autrement dit avant le 18 juin 1998

Par la suite, le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur lui en a donné décharge.

Il est généralement admis que cette décharge doit être expresse. A défaut de décharge expresse, l'acheteur peut agir, sans dénonciation préalable, à l'encontre du vendeur pour obtenir garantie des vices apparents, et cela pendant le délai de trente ans (cf. Cour de Cassation, 06.07.2006, n° 45/06 ; Cour d'appel, 09.11.2005, n° du rôle 28753 et 28939 ; 30.04.2014, n° du rôle 38913 ; G. Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, page 23, n° 43).

En l'espèce, à défaut de décharge expresse, B.) n'était pas forclosé à agir en réparation des désordres affectant les parties basses et socles de façade, le délai de trente ans n'étant pas venu à expiration.

Ce moyen de forclusion de l'appelante doit donc également être rejeté.

Quant au fond, la Cour constate, en ce qui concerne les désordres rangés sous les rubriques « *sous-sol, humidité aux murs extérieurs* » et « *réalisation des parties basses / socles de façade* », que si l'expert convient de ce que « *les origines des infiltrations peuvent être multiples* », il retient en revanche que « *ceci ne dégage pas la société A.) de son obligation de rendre le sous-sol étanche d'après les règles de l'art* » et que les infiltrations se manifestent « *à un niveau non touché et sans relation avec les travaux des aménagements extérieurs* » prétendument réalisés par l'intimée, de sorte que les travaux de remise en état devront avoir pour objet « *l'étanchéité* » (cf. rapport du 19 février 2014, page 28).

Ces désordres sont donc imputables à l'appelante contrairement aux allégations de celle-ci.

En conséquence, il y a lieu de tenir pour établi que l'appelante a méconnu son obligation de résultat quant à la conception et la réalisation d'un ouvrage exempt de vices et désordres.

Présumée responsable, l'appelante reste en défaut de s'exonérer en établissant que les désordres dont se prévaut l'intimée seraient dus à une cause étrangère qui ne lui est pas imputable.

La demande en réparation de l'intimée est donc fondée en principe.

C'est à bon droit que la juridiction du premier degré a considéré que l'offre de réparation en nature de l'appelante est à écarter, la confiance de l'intimée étant légitimement compromise, eu égard à l'ampleur des désordres en cause et à l'insuffisance de certains travaux de remise en état exécutés par l'appelante après l'introduction du litige.

En ce qui concerne les contestations relatives aux montants indemnitaires à allouer à B.) , la Cour rappelle qu'il est de principe qu'une juridiction ne doit s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire qu'avec la plus grande circonspection et lorsqu'elle a de justes motifs de retenir que l'expert a commis une erreur.

Faute par l'appelante de faire valoir de justes motifs en ce sens, il n'y a pas lieu de s'écarter des conclusions amplement motivées et étayées

par de multiples constatations très détaillées de l'expert judiciaire Robert KOUSMANN ni d'instituer une nouvelle expertise.

L'appelante reste pareillement en défaut d'établir que l'intimée aurait réclamé un montant indemnitaire inférieur à celui alloué par le tribunal du chef de réparation du socle de façade.

Dans le cadre de son appel incident, régulièrement interjeté, B.) conclut à l'obtention d'une indemnité de 9.000 euros du chef de frais d'architecte et de 10.000 euros du chef de perte de jouissance avec les intérêts légaux à compter de l'introduction de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'à la capitalisation des intérêts dus pour une année entière.

B.) ne verse aucune pièce justifiant de l'importance du montant réclamé au titre d'honoraires d'architecte et n'établit pas que les travaux de réfection nécessitent l'intervention d'un architecte.

Il y a partant lieu de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a rejeté ce volet de la demande.

Eu égard à l'importance des désordres telle qu'elle ressort des éléments du dossier et à la durée pendant laquelle l'intimée les a subis, il convient de lui allouer une indemnité de 2.000 euros au titre de perte de jouissance.

La demande en capitalisation des intérêts dus pour une année entière n'est pas contestée par A.) et se trouve justifiée par les prescriptions de l'article 1154 du Code civil de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

L'appelante demande à être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure prononcée à son encontre en première instance et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

L'intimée conclut à l'obtention d'une indemnité de procédure de 20.000 euros pour l'instance d'appel.

Chacune des parties conclut au débouté de la demande adverse.

Eu égard à l'issue du litige et à la nature de l'affaire, il convient de confirmer la condamnation intervenue de ce chef en première instance et d'allouer à l'intimée une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

Comme l'appelante succombe à l'instance et devra supporter la charge des dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Comme les frais d'expertise sont inclus dans les dépens, ils en suivent le sort et seront en l'occurrence à charge de l'appelante.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé et en déboute,

reçoit l'appel incident,

le dit partiellement fondé,

réformant,

condamne la société anonyme A.) S.A. à payer à B.) la somme de 2.000 euros, à titre de perte de jouissance, avec les intérêts légaux à compter du 10 janvier 2007 jusqu'à solde.

ordonne la capitalisation des intérêts dus pour une année entière,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute la société anonyme A.) S.A. de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme A.) S.A. à payer à B.) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme A.) S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Me Gérard TURPEL sur ses affirmations de droit.

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