

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
no 57/2016

Audience publique du mardi, vingt-trois février deux mille seize

Numéro du rôle : 168.168

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

A.), demeurant à **ADR1.**),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 25 février 2015,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **B.**), et,

2) **C.**), les deux demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 168.168 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 mars 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 19 mai 2015 pour plaidoiries.

A l'audience du 19 mai 2015, l'affaire fut refixée au 27 octobre 2015 pour plaidoiries.

A l'audience du 27 octobre 2015, elle fut refixée au 26 janvier 2016 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 23 février 2016, le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 18 juillet 2014, **B.)** et **C.)** (ci-après : les consorts **B.)-C.)**) ont sollicité la convocation de **A.)** devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir ordonner à **A.)** de déguerpir des caves n°006 et n°009 se trouvant dans l'immeuble sis à **ADR1.)** avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours suivant le prononcé du jugement, et à voir condamner **A.)** au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 250.- euros à partir du 30 décembre 2013. Ils ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.200.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance, ainsi qu'à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 12 décembre 2014, les consorts **B.)-C.)** ont renoncé à leur demande en déguerpissement, et ils ont indiqué réclamer une indemnité d'occupation uniquement jusqu'à la date du 15 octobre 2014, date à laquelle les caves litigieuses auraient été libérées.

A la même audience, **A.)** a formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation des consorts **B.)-C.)** au paiement de la somme de 400.- euros (8 x 50) à titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance des caves n°006 et n°009 pour la période de mai à décembre 2014, ainsi qu'au paiement de la somme de 1.000.- euros au titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil. Il a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 15 janvier 2015, le juge de paix a donné acte aux consorts **B.)-C.)** de la renonciation à leur demande en déguerpissement. Il a dit fondée la demande des consorts **B.)-C.)** pour le montant de 950.- euros, et a condamné **A.)** au paiement de la somme de 950.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 700.- euros à partir du 18 juillet 2014, et sur le montant de 250.- euros à partir du 12 décembre 2014, jour des demandes respectives en justice jusqu'à solde. Il a encore déclaré non fondées les demandes reconventionnelles de **A.)**, et a condamné **A.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance. Le jugement n'est pas assorti de l'exécution provisoire.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 25 février 2015.

A.) demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargé des condamnations prononcées à son encontre, principalement au motif que les caves n°006 et n°009 font partie du contrat de bail du 23 mai 2007, sinon subsidiairement au motif que les caves litigieuses auraient été mises gratuitement à sa disposition pour la période du 1^{er} janvier au 30 avril 2014, et qu'il aurait libéré les caves litigieuses en date du 9 mai 2014.

A titre subsidiaire, **A.)** demande à voir réduire l'indemnité d'occupation à un montant de 25.- euros par mois et par cave.

Il demande encore à voir condamner les consorts **B.)-C.)** solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour la perte de jouissance des caves litigieuses durant la période du 9 mai 2014 au jour de l'acte d'appel, sous réserve d'augmentation et avec les intérêts légaux à partir du 9 mai 2014, jusqu'à solde, et à voir condamner les consorts **B.)-C.)** à lui restituer la jouissance des caves litigieuses à partir du jugement sous peine de condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour leur part au paiement d'une astreinte de 100.- euros par cave et par jour de retard.

Il demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des consorts **B.)-C.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les consorts **B.)-C.)** relèvent appel incident en ce qui concerne le montant retenu par le premier juge à titre d'indemnité d'occupation. Ils demandent à se voir allouer un montant de 100.- euros par mois et par cave.

Pour le surplus, ils concluent à la confirmation du jugement entrepris, et sollicitent une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries en appel du 26 janvier 2016, **A.)** a augmenté sa demande en allocation de dommages et intérêts pour perte de jouissance des caves litigieuses pour la période du 9 mai 2014 jusqu'au jour des plaidoiries en appel.

Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** expose que suivant contrat de bail du 23 mai 2007, il aurait pris en location un local comprenant une cave dans un immeuble sis à **ADR1.)**. Suivant acte de vente du 30 décembre 2013 établi par le notaire Carlo WERSANDT, ce local aurait été acquis par les consorts **B.)-C.)**, ce contrat de vente contenant sous la rubrique « Charges et conditions » le point 7 : « *La partie venderesse déclare que les biens et droits immobiliers vendus sont loués, et la partie acquéreuse déclare en avoir pris connaissance. La partie acquéreuse est tenue de respecter les baux, qu'ils soient écrits ou verbaux. Elle se trouve subrogée à partir de l'entrée en jouissance dans tous les droits et obligations de la partie venderesse vis-à-vis du locataire* ».

A.) fait valoir que ce serait dès lors à tort que le premier juge aurait retenu qu'il était occupant sans droit ni titre des caves n°006 et n°009, et l'aurait condamné au paiement d'une indemnité d'occupation.

Il affirme que bien que le contrat de bail du 23 mai 2007 ne fasse mention que d'une seule cave, il occuperait en réalité trois caves, dont les caves litigieuses depuis son entrée dans les lieux loués et avec l'accord de l'ancien propriétaire, la société civile immobilière et de placement **SOC1.)**. Les caves litigieuses feraient dès lors parties intégrante des lieux loués.

Il explique qu'il résulterait clairement du point 7 de l'acte de vente précité que l'ensemble des lieux vendus était donné en location. C'est à tort que le premier juge aurait retenu qu'il s'agirait d'une simple clause de style, alors qu'elle serait d'une importance non négligeable. En effet, il incomberait au notaire d'indiquer quels biens vendus étaient loués. L'acte de vente du 30 décembre 2013 ne faisant pas de distinction entre les différentes caves, il s'en déduirait clairement que l'ensemble des lieux, en ce compris les caves n°006 et n°009, était loué par **A.)**.

Enfin, **A.)** soutient que suites aux menaces des consorts **B.)-C.)**, et par peur de représailles, il aurait vidé les caves litigieuses en date du 9 mai 2014. Cependant, étant donné que les caves litigieuses faisaient partie intégrante du contrat de bail du 23 mai 2007, il en aurait été privé à tort et il aurait droit à l'allocation de dommages et intérêts à ce titre à partir du 9 mai 2014.

A.) entend rapporter la preuve de ses déclarations par l'audition de témoins et formule une offre de preuve libellée comme suit :

*« Le sieur **A.)** a toujours occupé depuis le 1^{er} juin 2007 dans le cadre du contrat de bail conclu en date du 23 mai 2007 avec la SCI **SOC1.)**, les caves n°006 et 009, Si ces caves ne sont pas expressément mentionnées au contrat de bail comme en faisant partie, il a dès la prise de possession des lieux par le sieur **A.)** été convenu avec la SCI **SOC1.)** que ces caves lui seraient mises à disposition dans le cadre du*

*contrat de bail et qu'elles en feraient partie intégrante, raison pour laquelle ces caves ont toujours été utilisées par le sieur A.) non seulement aux sus et aux vis de la SCI **SOC1.**) mais avec son consentement.*

Au début du mois de mai 2014, sans préjudice quant à la date exacte, une affiche a été placardée par les propriétaires sur les caves n°006 et 009, mentionnant que ces caves seraient occupées de manière illégale et qu'à défaut d'une libération pour le 11 mai 2014, ils videraient les lieux.

Le sieur A.) ayant stocké dans ces caves des dossiers personnels et confidentiels s'est vu contraint de vider les caves de peur que les propriétaires mettent leur menace à disposition,

Ainsi, ces caves ont été entièrement vidées et libérées en date du 9 mai 2014, les portes de celles-ci ayant été laissées ouvertes ».

A titre subsidiaire, et s'il devait être retenu que les caves litigieuses ne faisaient pas partie intégrante du contrat de bail du 23 mai 2007, **A.)** soutient qu'elles auraient été mises à sa disposition gratuitement par l'ancien propriétaire des lieux et qu'il les aurait dès lors occupées en toute bonne foi. Par conséquent, aucune indemnité d'occupation ne saurait être due pour la période du 1^{er} janvier au 30 avril 2014, et compte tenu du fait que les caves ont été vidées le 9 mai 2014, aucune indemnité d'occupation ne serait due après cette date.

Les consorts **B.)-C.)** exposent qu'en date du 30 décembre 2013, ils auraient acquis dans la Résidence **M.)** sise à **ADR1.)**, un lot n°006 cave d'une surface de 2,93 m², un lot n°007 cave d'une surface de 2,93 m², un lot n°009 archives d'une surface de 9,13 m², un lot n°010 bureau d'une surface de 15,16 m², un lot n°012 bureau d'une surface de 88,11 m² ainsi qu'un lot n°022 parking d'une surface de 11,85 m². Par courrier du 4 janvier 2014, ils auraient contacté **A.)** afin de l'informer du changement de propriétaire et lui aurait proposé une rencontre afin d'éclaircir certains points. **A.)** n'en aurait pas donné de suite.

Ils contestent que les caves n°006 et n°009 aient fait partie du contrat de bail du 23 mai 2007, alors que celui-ci ne ferait mention que d'une seule cave. De même, il ne résulterait nullement du point 7 de l'acte de vente du 30 décembre 2013 que les caves n°006 et n°009 feraient partie intégrante du contrat de bail, alors qu'il s'agirait d'une « clause de style » tel que l'aurait à juste titre retenu le premier juge.

Les consorts **B.)-C.)** contestent encore toute mise à disposition à quelque titre que ce soit des caves litigieuses avec l'accord de l'ancien propriétaire, la société civile et immobilière de placement **SOC1.)**. Ils font valoir que ce serait à bon droit que le premier juge aurait qualifié **A.)** d'occupant sans droit ni titre des caves litigieuses.

Ils contestent enfin que les caves litigieuses aient été libérées en date du 9 mai 2014, alors qu'ils n'auraient reçu aucune information en ce sens de la part de **A.)**. Ce ne

serait qu'en date du 15 octobre 2014 que le mandataire de **A.)** aurait informé le mandataire des consorts **B.)-C.)** que les caves litigieuses avaient été vidées avec effet au 1^{er} juillet 2014. La remise des clés aurait eu lieu après les plaidoiries de première instance par le mandataire de **A.)** entre les mains du mandataire des consorts **B.)-C.)** et ce sans aucune réserve.

Les consorts **B.)-C.)** concluent à l'irrecevabilité de l'offre de preuve formulée par **A.)**, alors qu'en application de l'article 1715 du code civil, sinon de l'article 1341 du même code, la preuve de l'existence d'un contrat de bail ne saurait être rapportée par témoignage.

A titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal déclarerait l'offre de **A.)** recevable et y ferait droit, les consorts **B.)-C.)** ont, par courrier adressé au tribunal le 27 janvier 2016, formulé une offre de preuve visant à rapporter la preuve de l'absence de contrat de bail pour les caves litigieuses et l'absence d'autorisation d'occupation donnée en ce sens par l'ancien propriétaire la société civile et immobilière et de placement **SOC1.)**.

L'offre de preuve est formulée comme suit :

*« que Monsieur **A.)** n'a jamais conclu de contrat de bail oral ou écrit avec la société **SOC1.)** SCI respectivement que Monsieur **A.)** n'a jamais été autorisé à occuper les caves n°006 et n°009 qui font partie de l'immeuble commercial sis à **ADR1.)** ».*

A.) conclut à la recevabilité de son offre de preuve, alors que s'agissant de rapporter la preuve de l'étendu du contrat de bail, la preuve en serait libre.

Motifs de la décision :

Il est constant que suivant contrat de bail commercial du 23 mai 2007, la société civile immobilière et de placement **SOC1.)** a donné en location à **A.)** un bureau situé au rez-de-chaussée et au premier étage, une cave et un emplacement de voiture d'une surface totale de 105,08m², dans la résidence **M.)** sise à **ADR1.)** pour un loyer mensuel de 1.400.- euros (1.200.- euros à titre de loyer et 200.- euros à titre d'avances sur charges).

Par acte notarié établi par le notaire Maître Carlo WERSANDT le 30 décembre 2013, la société civile immobilière et de placement **SOC1.)** a vendu aux consorts **B.)-C.)**, un lot n°006 cave d'une surface de 2,93 m², un lot n°007 cave d'une surface de 2,93 m², un lot n°009 archives d'une surface de 9,13 m², un lot n°010 bureau d'une surface de 15,16 m², un lot n°012 bureau d'une surface de 88,11 m² ainsi qu'un lot n°022 parking d'une surface de 11,85 m² dans la résidence **M.)** sise à **ADR1.)**.

Suivant courrier du 4 janvier 2014, les consorts **B.)-C.)** ont informé **A.)** qu'ils étaient les nouveaux propriétaires des lieux pris en location suivant contrat de bail du 23 mai 2007, et ils l'ont invité à fixer un rendez-vous afin d'éclaircir certains points administratifs. **A.)** n'a jamais donné de suite à ce courrier.

A une date non déterminée, les consorts **B.)-C.)** se sont rendus compte que leurs caves n°006 et n°009 étaient occupées et ils ont pris l'initiative de coller une affiche sur les portes desdites caves, afin d'inciter le ou les occupants à les libérer au plus tard pour le 11 mai 2014, faute de quoi ils allaient entamer une procédure judiciaire.

A.) soutient que les caves litigieuses faisaient partie du contrat de bail du 23 mai 2007, sinon qu'elles auraient été occupées, avec accord de l'ancien propriétaire, la société civile immobilière et de placement **SOC1.)**, dès son entrée en jouissance des lieux le 1^{er} juin 2007.

Les consorts **B.)-C.)** contestent toute mise à disposition des caves litigieuses à quelque titre que ce soit.

C'est à celui qui se prévaut d'un bail à en rapporter la preuve. Partant la charge de la preuve incombe à **A.)**.

Le contrat de bail du 23 mai 2007 dispose en son article 1) Objet « *le bailleur donne en location au locataire qui accepte, les locaux et équipements ci-après désignés : Bureau : rez-de-chaussée + 1^{er} étage, 1 emplacement voiture FF, 1 cave situés Résidence M.) ADRI.)* ».

Il résulte des termes clairs et précis du contrat de bail du 23 mai 2007, que celui-ci porte uniquement sur une cave, et non sur trois caves. Les termes du contrat étant parfaitement clairs, le contrat de bail du 23 mai 2007 ne saurait être interprété dans le sens voulu par le locataire.

A.) invoque encore le point 7 sous le paragraphe « Charges et conditions » de l'acte de vente notarié du 30 décembre 2013 qui stipule que « *la partie venderesse déclare que les biens et droits immobiliers vendus sont loués, et la partie acquéreuse est tenue de respecter les baux qu'ils soient écrits ou verbaux. Elle se trouve subrogée à partir de l'entrée en jouissance dans tous les droits de la partie venderesse vis-à-vis du locataire* » pour en conclure qu'il résulte expressément de l'acte de vente du 30 décembre 2013 que les caves litigieuses font partie des lieux pris en location.

Le tribunal fait siens les motifs du juge de première instance en ce qu'il a considéré qu'il n'est pas nécessaire que tous les termes du bail soient dûment mentionnés dans un acte authentique, il ne suffit toutefois pas que l'acte se borne à mentionner l'existence du bail. La simple mention de l'existence du contrat ne répond pas à la condition de sa constatation. L'acte authentique visé, destiné à donner date certaine au bail doit relater les mentions essentielles de celui-ci, ce qui suppose au moins la mention des parties au bail, du bien loué du loyer et de la durée de ce bail.

En l'espèce, le point 7 précité de l'acte notarié du 30 décembre 2014 est formulé en des termes généraux et ne contient aucune précision quant aux parties au contrat de bail, la description du bien donné en location ou encore de la durée dudit contrat. Dès

lors, cette « clause » ne saurait être interprétée comme signifiant que le contrat de bail du 23 mai 2007 porte nécessairement sur les trois caves.

C'est partant à bon droit que le premier juge a retenu qu'il s'agissait d'une simple « clause de style », ne permettant pas de déterminer ce qui avait été donné en location, respectivement qui autoriserait à tirer la conclusion que le contrat de bail du 23 mai 2007 porte également sur les caves n°006 et n°009. Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

A titre subsidiaire, **A.)** affirme que les caves litigieuses auraient été mises à sa disposition par l'ancien propriétaire des lieux et se prévaut à ce titre d'un contrat de bail oral.

Les consorts **B.)-C.)** contestent l'existence de tout bail oral relatif aux caves litigieuses.

En vertu de l'article 1715 du code civil, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Il existe essentiellement deux éléments qui permettent de dire qu'il y a eu exécution du bail : la quittance de loyer, qui peut être analysée comme un aveu extrajudiciaire du bail, et l'occupation des lieux.

Pour que l'occupation des lieux puisse être considérée comme un élément de preuve de l'exécution du bail, elle doit cependant clairement faire apparaître la volonté des parties de conclure un bail.

Il faut ainsi dans le chef de celui qui s'en prévaut non seulement l'exercice de droit, c'est-à-dire la jouissance des lieux occupés, mais encore l'accomplissement des obligations découlant du prétendu bail, consistant par exemple dans le paiement régulier de loyers.

Pour que l'occupation des lieux soit considérée comme exécution du bail, il faut donc qu'elle ne soit pas équivoque et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'un seul loyer au titre de l'occupation des caves n°006 et n°009 aurait été réglé par **A.)**.

En effet, les loyers réglés par ce dernier au titre du contrat de bail du 23 mai 2007 ne peuvent être considérés comme ayant également trait à l'occupation des caves litigieuses, alors que celles-ci ne font pas partie dudit contrat. Le paiement du prix du bail du 23 mai 2007 ne peut dès lors être considéré comme commencement d'exécution, rendant admissible l'offre de preuve par audition de témoins, pour établir l'existence d'un bail oral portant sur les caves n°006 et n°009.

Dans la mesure où **A.)** ne peut pas se prévaloir d'un commencement d'exécution exigé par l'article 1715 du code civil pour pouvoir procéder à la preuve de l'existence du bail verbal par témoins ou par présomptions, son offre de preuve est à rejeter.

Il devient dès lors superfétatoire de statuer sur l'offre de preuve formulée en ordre subsidiaire par les consorts **B.)-C.)**.

A.) restant en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un contrat de bail oral, ainsi que d'une mise à disposition des caves n°006 et n°009 à titre gratuit, c'est à bon droit que le premier juge l'a qualifié d'occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} janvier 2014, et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

A.) n'ayant pas droit à la jouissance des caves litigieuses en vertu du contrat de bail du 23 mai 2007, d'un contrat de bail oral ou d'une mise à disposition à titre gratuit, il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a rejeté la demande reconventionnelle de **A.)** au titre de perte de jouissance.

A.) affirme avoir libéré les caves litigieuses en date du 9 mai 2014.

Le tribunal retient à l'instar du premier juge, que bien que les attestations testimoniales versées en cause font état du fait que les caves litigieuses ont été vidées en date du 9 mai 2014, ces attestations ne fournissent aucune indication quant à l'information faite aux consorts **B.)-C.)** suite à la libération des caves litigieuses en vue d'une remise des clés.

Les consorts **B.)-C.)** ayant contesté avoir été informés que les caves litigieuses auraient été libérées le 9 mai 2014, il appartient à **A.)** de rapporter la preuve de ses affirmations.

L'offre de preuve de **A.)** formulée à cet égard comme suit : « *ainsi, ces caves ont été entièrement vidées et libérées en date du 9 mai 2014, les portes de celles-ci ayant été laissées ouvertes* » est à rejeter pour être non pertinente, alors qu'elle ne tend pas à rapporter la preuve de l'information fournie aux consorts **B.)-C.)** quant à la libération des caves litigieuses.

Le tribunal constate qu'il résulte d'un courrier daté du 15 octobre 2014, adressé par le mandataire de **A.)** au mandataire des consorts **B.)-C.)**, que les caves litigieuses ont été libérées avec effet au 1^{er} juillet 2014.

A.) restant en défaut de rapporter la preuve d'une information des consorts **B.)-C.)** avant le 15 octobre 2014, c'est à bon droit que le premier juge a retenu que la restitution des caves litigieuses a eu lieu en date du 15 octobre 2014, et le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

A.) restant encore en défaut de rapporter la preuve que les caves litigieuses faisaient partie du contrat de bail du 23 mai 2007 ou d'un contrat de bail oral conclu entre partie, ou que celles-ci avaient été mise à sa disposition à titre gratuit par l'ancien

propriétaire, la société civile immobilière de placement **SOC1.**), il y a lieu de retenir que l'indemnité d'occupation est due pour la période du 1^{er} janvier au 15 octobre 2014.

Quant au montant de l'indemnité d'occupation redue par **A.)**, le tribunal rappelle qu'en principe, l'indemnité d'occupation est calculée en fonction de la valeur locative de l'immeuble, sauf aux parties de rapporter la preuve que le préjudice du propriétaire est supérieur ou inférieur.

En l'espèce, compte tenu du fait de la surface respective des caves litigieuses et du loyer redû pour l'ensemble des lieux loués, le montant retenu par le premier juge de 50.- euros par mois et par cave n'est nullement exagéré ou sous-évalué. Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné **A.)** au paiement d'un montant de 950.- euros, à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} janvier au 15 octobre 2014.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter et il y a lieu de le condamner au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

En revanche, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la seule charge des consorts **B.)-C.)** l'entièreté des frais non compris dans les dépens, leur demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 350.- euros, et il y a lieu de condamner **A.)** payer aux consorts **B.)-C.)** le montant de 350.- euros.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 15 janvier 2015,

dit recevable, mais non fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit fondée la demande de **B.)** et **C.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant condamne **A.)** à payer à **B.)** et **C.)** une indemnité de procédure de 350.- euros,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.