

Arrêt N°93/15 X
du 11 mars 2015
not 19056/13/CD

La Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière correctionnelle, a rendu en son audience publique du onze mars deux mille quinze l'arrêt qui suit dans la cause

e n t r e :

le ministère public, exerçant l'action publique pour la répression des crimes et délits, **appelant**

e t :

P.1.), née le (...) à (...) ((...)), demeurant à L-(...),

prévenue, **appelante**

FAITS :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu contradictoirement à l'égard de la prévenue **P.1.)** et du co-prévenu **P.2.)** par une chambre siégeant en matière correctionnelle du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 11 novembre 2014 sous le numéro 3007/2014, dont les considérants et le dispositif sont conçus comme suit :

Vu le dossier répressif constitué par le Ministère Public sous la notice 19056/13/CD.

Vu la citation à prévenus du 28 août 2014 (not. 19056/13/CD) régulièrement notifiée à **P.2.)** et à **P.1.)**.

Le Ministère Public reproche aux prévenus **P.2.)** et **P.1.)** d'avoir, dans la période du 18 avril 2005 jusqu'au 25 juillet 2012, enfreint la législation sur l'aide au logement ainsi que sur les critères à remplir par des logements destinés à la location.

Le Ministère Public leur reproche plus précisément ce qui suit :

« comme auteur ayant lui-même commis l'infraction,

1) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 18.04.2005 au 19.04.2013, à (...), sous-sol, sans préjudice des circonstances de temps et de lieu exactes,

a) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction aux articles 4 et 6 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à A.) (période du 18.04.2005 au 19.04.2013) un logement, renseigné sous le n° S-2 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:

*- n'étant pas éclairé par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher, en l'espèce disposant d'une fenêtre de 0,63 m² pour une surface d'habitation de 15,30 m²,
- n'étant pas situé sur cave ou sur vide sanitaire.*

b) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 6 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

*avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à B.) (période du 03.07.2007 au 03.09.2009),
à C.) (période du 19.10.2006 au 06.09.2010),
à D.) (période du 14.02.2011 au 04.05.2011), ainsi qu'
E.) (période de début juillet 2012 au 24 juillet 2012),*

*un logement, renseigné sous le n° S-3 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:
- n'étant pas situé sur cave ou sur vide sanitaire.*

2) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 02.12.2009 au 25.07.2012, à (...), rez-de-chaussée, sans préjudice des circonstances de temps et de lieu exactes,

en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 4 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente

*à F.) (période du 02.12.2009 au 19.01.2010)
à G.) (période du 11.08.2010 au 27.12.2010)
à H.) (période 01.07.2010 au 17.08.2011) ainsi qu'
à I.) (période du 06.12.2011 au 25.07.2012)*

*un logement, renseigné sous le n° R-2.1 et R-3.1 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:
- ne disposant pas de murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre,, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale,
en l'espèce disposant d'un mur de séparation par rapport à la chambre de X.) fait en placoplâtre, respectivement en bois.*

3) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 30.06.2006 au 25.07.2012, à (...), 1er étage, sans préjudice des circonstances de temps et de lieu exactes,

a) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 4 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente

à J.) (période du 30.06.2006 au 18.01.2010)

à K.) (période du 03.11.2010 au 25.07.2011)

respectivement

à L.) (période du 04.05.2009 au 27.10.2009)

à M.) (période du 04.05.2009 au 24.08.2010)

à N.) (période du 01.04.2012 au 25.07.2011)

un logement, renseigné sous le n° 1-2.1 respectivement 1-2 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:

- ne disposant pas de murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale,

en l'espèce disposant d'un mur de séparation avec la chambre voisine (n° 1-2. respectivement 1-2.1) fait en placoplâtre ou en bois.

b) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 4 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente

à O.) (période du 02.11.2009 au 30.11.2010 et du 17.10.2011 au 25.07.2012)

un logement, renseigné sous le n° 1-3 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:

-ne disposant pas de murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale, en l'espèce disposant d'un mur de séparation avec le couloir extérieur fait en placoplâtre;

- d'une surface au sol inférieure à 9 m2 pour le premier occupant, en l'espèce 7,5 m2 pour un seul occupant.

c) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation un logement dont la surface au sol est inférieure 9 m2 pour le premier occupant, à 18 m2 en cas d'occupation par deux personnes, à 24 m2 en cas d'occupation par trois personnes et à 30 m2 en cas d'occupation par quatre personnes,

en l'espèce avoir donné en location pendant la période du 10.11.2011 au 09.02.2012 à la famille P.)Q.)R.), composée de P.), Q.) et R.), la chambre renseigné sous le n° 1-5 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012, d'une surface de 13,95 m2.

d) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation un logement dont la surface au sol est inférieure à 9 m2 pour le premier occupant, à 18 m2 en cas d'occupation par deux personnes, à 24 m2 en cas d'occupation par trois personnes et à 30 m2 en cas d'occupation par quatre personnes,

en l'espèce avoir donné en location pendant la période du 12.04.2011 au 03.10.2011 à la famille S.)T.)U.)V.), composée de S.), T.), U.) et V.), la chambre renseigné sous le n° 1-4 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012, d'une surface de 13,95 m2.

4) depuis une période indéterminée mais non encore prescrite, à (...), sans préjudice des circonstances de temps et de lieu exactes,

en infraction à l'article 14 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

d'avoir donné en location un logement collectif ne disposant pas d'extincteurs en nombre suffisant,

en l'espèce d'avoir donné en location un logement collectif comportant dix chambres meublées (deux au sous-sol, trois au rez-de-chaussée y non compris le logement de la propriétaire X.), cinq au premier étage) ne disposant d'aucun extincteur. »

En Fait

Les prévenus P.2.) et P.1.) étaient au moment des faits propriétaires d'une maison bi-familiale sise à (...), mais étaient séparés de fait depuis le 4 novembre 2005. P.2.) ne vivait depuis lors plus à (...).

P.1.) a par la suite transformé la maison en neuf unités lesquels elle louait à des tiers.

Il est constant en cause que **P.1.)** n'a jamais reçu d'autorisation de la part de la commune de (...) pour faire de telles transformations.

Suivant une autorisation de construction n°2822 du 21 août 2003, la commune de (...) avait autorisé l'agrandissement de ladite maison avec les conditions que l'aménagement de logements dans le sous-sol de l'immeuble était interdit et que le maximum de deux logements ne pouvait pas être dépassé dans cet immeuble.

La commune de (...) avait déjà en date du 7 décembre 2007 adressé un courrier à **P.1.)** l'informant du fait qu'elle ne respectait vraisemblablement pas les conditions d'hygiène et de salubrité requises par la loi pour accueillir 8 locataires à l'époque dans sa maison.

Le 12 septembre 2011, la commune de (...) porte plainte contre **P.1.)** notamment du chef d'infractions à la loi du 28 février 1979 concernant l'aide au logement.

La police effectue des contrôles au domicile de **P.1.)** en date des 25 juillet 2012 et 19 avril 2013.

Lors de ces contrôles, les policiers constatent que trois logements étaient aménagés et loués au sous-sol, trois au rez-de-chaussée et quatre au premier étage.

A l'audience, les prévenus contestent les infractions leurs reprochées.

P.2.) affirme qu'il n'était pas au courant des transformations effectuées par **P.1.)** et du fait qu'elle louait des logements en violation de la loi.

P.1.) ne conteste en soi pas la matérialité des faits à savoir d'avoir effectué les transformations et d'avoir loué lesdits logements mais elle explique que la commune de (...) a toujours toléré cet état de fait et qu'elle ne comprend pas ce qui pose problème en l'espèce étant donné que les locataires avaient chacun son espace et l'électricité.

En Droit

L'article 32 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement précise : « *Les logements destinés à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal* ».

L'article 32 dispose en son alinéa 2 que la surface au sol d'un logement destiné à la location ou mis à disposition aux fins d'habitation ne peut être inférieure à 9 m² pour le premier occupant, à 18 m² en cas d'occupation par deux personnes, à 24 m² en cas d'occupation par 3 personnes et à 30 m² en cas d'occupation par quatre personnes.

Le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 détermine les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location fixe notamment les critères suivants :

- a) **Fenêtres.** Les logements doivent être éclairés par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement (art. 4, 1^{er} tiret).
- b) **Murs de séparation.** Les logements doivent avoir des murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires, faits en pierres, briques ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale (art. 4, 4^e tiret).
- c) **Vide sanitaire.** Les pièces d'habitation doivent être situées sur cave ou sur vide sanitaire ou être pourvues d'une isolation du plancher équivalente (Art. 6).

Il ressort du dossier répressif que la chambre au sous-sol louée à **A.)** disposait d'une fenêtre qui était trop petite et ne remplissait pas le critère de taille fixé par le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

Les chambres au sous-sol louées à **A.), B.), C.), D.)** et **E.)** n'était pas situé sur une cave ou un vide sanitaire ; raison pour laquelle la commune de (...) avait déjà refusé dans son autorisation n°2822 du 21 août 2003 l'aménagement de logements au sous-sol.

P.1.) avait déclaré le 26 juillet 2012 à la police qu'elle avait oublié que personne n'avait le droit d'habiter au sous-sol.

Quant aux logements loués à **F.), G.), H.), I.), à J.), K.), L.), M.), N.)** et **O.)**, il ressort du dossier qu'ils n'étaient pas séparés par des murs faits en pierres, briques ou béton mais qu'il s'agissait de séparations en bois respectivement en placoplâtre.

Finalement, le logement de **O.)** ainsi que celui de la **famille P.)Q.)R.)** ne respectaient pas la superficie prévue par la loi pour les logements à une personne, respectivement à quatre personnes.

Au regard des développements faits ci-avant, il est établi que **P.1.)** a donné en location des unités qui ne satisfaisaient pas aux critères réglementaires fixés.

Compte tenu des multiples rappels à l'ordre émanant tant des autorités communales que de la police, **P.1.)** avait conscience d'enfreindre la loi, de sorte que l'élément moral de l'infraction est également donné.

Les infractions reprochées sub 1), 2), 3) a), b) et c) à **P.1.)** sont dès lors à suffisance prouvées par les éléments du dossier répressif et elle est à retenir dans les liens de ces infractions.

Le Tribunal constate que **P.1.)** n'a cependant pas loué à la **famille S.)T.)U.)V.)** un logement mais que ledit logement avait été loué à **W.)** qui l'avait sous-loué à la **famille S.)T.)U.)V.)**, de sorte que le Tribunal retient que l'infraction libellée sub 3) d) n'est pas établie à charge de **P.1.)**.

Quant à l'infraction libellée sub 4), le Tribunal doit constater que c'est l'article 14 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location qui requiert que « *chaque logement collectif doit disposer d'extincteurs en nombre suffisant et à portée de main* » et non pas tel que l'a libellé le Parquet l'article 14 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le Tribunal n'est pas lié par la qualification donnée au fait et a même l'obligation de donner aux faits dont il est saisi la qualification légale correcte et d'y appliquer la loi pénale conformément à ce qui résultera de l'instruction qui sera faite devant lui (LE POITTEVIN, Code d'instruction criminelle, no 58).

Le Tribunal requalifie partant l'infraction libellée sub 4) au sens de l'article 14 du règlement grand-ducal du 25 février 1979.

Il ressort en tout état de cause du dossier répressif que **P.1.)** n'a mis à disposition de ses locataires aucun extincteur.

L'infraction à l'article 14 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 est partant établie à sa charge.

Quant à **P.2.)**, le Parquet requiert à l'audience l'acquiescement de **P.2.)** de l'ensemble des infractions lui reprochées au motif qu'il ne serait pas établi en l'espèce que **P.2.)** ait eu connaissance des transformations effectuées par **P.1.)** et de la location illégale des neuf logements.

Il ressort du dossier répressif que **P.2.)** n'a, depuis le 4 novembre 2005, plus eu accès à l'immeuble sis à (...).

Il n'est pas prouvé à l'exclusion de tout doute que **P.2.)** ait eu connaissance de l'état des lieux et du fait que son épouse louait neuf logements non conformes aux prescriptions légales.

Le Tribunal décide partant d'acquiescer **P.2.)** des infractions libellées à sa charge.

P.2.) est à **acquiescer** des préventions suivantes :

« Comme auteur ayant lui-même commis l'infraction,

1) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 18.04.2005 au 19.04.2013, à (...), sous-sol, sans préjudice des circonstances de temps et de lieu exactes,

a) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction aux articles 4 et 6 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à A.) (période du 18.04.2005 au 19.04.2013) un logement, renseigné sous le n° S-2 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:

- n'étant pas éclairé par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher,

en l'espèce disposant d'une fenêtre de 0,63 m2 pour une surface d'habitation de 15,30 m2,

- n'étant pas situé sur cave ou sur vide sanitaire.

b) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 6 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente
à **B.)** (période du 03.07.2007 au 03.09.2009),
à **C.)** (période du 19.10.2006 au 06.09.2010),
à **D.)** (période du 14.02.2011 au 04.05.2011), ainsi qu'
E.) (période de début juillet 2012 au 24 juillet 2012),

un logement, renseigné sous le n° S-3 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:
- n'étant pas situé sur cave ou sur vide sanitaire.

2) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 02.12.2009 au 25.07.2012, à (...), rez-de-chaussée, sans préjudice des circonstances de temps et de lieu exactes,

en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 4 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente

à **F.)** (période du 02.12.2009 au 19.01.2010)
à **G.)** (période du 11.08.2010 au 27.12.2010)
à **H.)** (période 01.07.2010 au 17.08.2011) ainsi qu'
à **I.)** (période du 06.12.2011 au 25.07.2012)

un logement, renseigné sous le n° R-2.1 et R-3.1 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:
- ne disposant pas de murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale,
en l'espèce disposant d'un mur de séparation par rapport à la chambre de **X.)** fait en placoplâtre, respectivement en bois.

3) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 30.06.2006 au 25.07.2012, à (...), 1er étage, sans préjudice des circonstances de temps et de lieu exactes,

a) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 4 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente

à **J.)** (période du 30.06.2006 au 18.01.2010)
à **K.)** (période du 03.11.2010 au 25.07.2011)

respectivement

à **L.)** (période du 04.05.2009 au 27.10.2009)
à **M.)** (période du 04.05.2009 au 24.08.2010)
à **N.)** (période du 01.04.2012 au 25.07.2011)

un logement, renseigné sous le n° 1-2.1 respectivement 1-2 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:
- ne disposant pas de murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale,
en l'espèce disposant d'un mur de séparation avec la chambre voisine (n° 1-2. respectivement 1-2.1) fait en placoplâtre ou en bois.

b) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 4 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente

à **O.)** (période du 02.11.2009 au 30.11.2010 et du 17.10.2011 au 25.07.2012)

un logement, renseigné sous le n° 1-3 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:

-ne disposant pas de murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale, en l'espèce disposant d'un mur de séparation avec le couloir extérieur fait en placoplâtre;
- d'une surface au sol inférieure à 9 m² pour le premier occupant, en l'espèce 7,5 m² pour un seul occupant.

c) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation un logement dont la surface au sol est inférieure 9 m² pour le premier occupant, à 18 m² en cas d'occupation par deux personnes, à 24 m² en cas d'occupation par trois personnes et à 30 m² en cas d'occupation par quatre personnes,

en l'espèce avoir donné en location pendant la période du 10.11.2011 au 09.02.2012 à la **famille P.)Q.)R.)**, composée de **P.)**, **Q.)** et **R.)**, la chambre renseigné sous le n° 1-5 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012, d'une surface de 13,95 m².

d) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation un logement dont la surface au sol est inférieure à 9 m² pour le premier occupant, à 18 m² en cas d'occupation par deux personnes, à 24 m² en cas d'occupation par trois personnes et à 30 m² en cas d'occupation par quatre personnes,

en l'espèce avoir donné en location pendant la période du 12.04.2011 au 03.10.2011 à la **famille S.)T.)U.)V.)**, composée de **S.)**, **T.)**, **U.)** et **V.)**, la chambre renseigné sous le n° 1-4 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012, d'une surface de 13,95 m².

4) depuis une période indéterminée mais non encore prescrite, à (...), sans préjudice des circonstances de temps et de lieu exactes,

en infraction à l'article 14 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

d'avoir donné en location un logement collectif ne disposant pas d'extincteurs en nombre suffisant,

en l'espèce d'avoir donné en location un logement collectif comportant dix chambres meublées (deux au sous-sol, trois au rez-de-chaussée y non compris le logement de la propriétaire **X.)**, cinq au premier étage) ne disposant d'aucun extincteur. »

P.1.) est à **acquitter** de la prévention suivante :

«Comme auteur, ayant elle-même commis l'infraction,

depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 30.06.2006 au 25.07.2012, à (...), 1er étage, sans préjudice des circonstances de temps et de lieu exactes,

en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation un logement dont la surface au sol est inférieure à 9 m² pour le premier occupant, à 18 m² en cas d'occupation par deux personnes, à 24 m² en cas d'occupation par trois personnes et à 30 m² en cas d'occupation par quatre personnes,

en l'espèce, avoir donné en location pendant la période du 12.04.2011 au 03.10.2011 à la **famille S.)T.)U.)V.)**, composée de **S.)**, **T.)**, **U.)** et **V.)**, la chambre renseigné sous le n° 1-4 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012, d'une surface de 13,95 m².»

P.1.) est **convaincue** par les débats menés à l'audience, ensembles les éléments du dossier répressif et les déclarations du témoin :

« **comme auteur ayant elle-même commis les infractions,**

1) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 18.04.2005 au 19.04.2013, à (...), sous-sol,

a) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction aux articles 4 et 6 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à A.) (période du 18.04.2005 au 19.04.2013) un logement, renseigné sous le n° S-2 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:

-n'étant pas éclairé par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher,

en l'espèce disposant d'une fenêtre de 0,63 m² pour une surface d'habitation de 15,30 m²,

-n'étant pas situé sur cave ou sur vide sanitaire,

b) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 6 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente

à B.) (période du 03.07.2007 au 03.09.2009),

à C.) (période du 19.10.2006 au 06.09.2010),

à D.) (période du 14.02.2011 au 04.05.2011), ainsi qu'

à E.) (période de début juillet 2012 au 24 juillet 2012),

un logement, renseigné sous le n° S-3 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:

- n'étant pas situé sur cave ou sur vide sanitaire,

2) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 02.12.2009 au 25.07.2012, à (...), rez-de-chaussée,

en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 4 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente

à F.) (période du 02.12.2009 au 19.01.2010)

à G.) (période du 11.08.2010 au 27.12.2010)

à H.) (période 01.07.2010 au 17.08.2011) ainsi qu'

à I.) (période du 06.12.2011 au 25.07.2012)

un logement, renseigné sous le n° R-2.1 et R-3.1 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012,

- ne disposant pas de murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre,, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale,

en l'espèce disposant d'un mur de séparation par rapport à la chambre de X.) fait en placoplâtre, respectivement en bois.

3) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 30.06.2006 au 25.07.2012, à (...), 1er étage,

a) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 4 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente

à J.) (période du 30.06.2006 au 18.01.2010)

à K.) (période du 03.11.2010 au 25.07.2011)

respectivement

à L.) (période du 04.05.2009 au 27.10.2009)

à M.) (période du 04.05.2009 au 24.08.2010)

à N.) (période du 01.04.2012 au 25.07.2011)

un logement, renseigné sous le n° 1-2.1 respectivement 1-2 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:

- ne disposant pas de murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale,

en l'espèce disposant d'un mur de séparation avec la chambre voisine (n° 1-2. respectivement 1-2.1) fait en placoplâtre ou en bois,

b) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en infraction à l'article 4 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente

à O.) (période du 02.11.2009 au 30.11.2010 et du 17.10.2011 au 25.07.2012)

un logement, renseigné sous le n° 1-3 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012:

-ne disposant pas de murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale, en l'espèce disposant d'un mur de séparation avec le couloir extérieur fait en placoplâtre;

- d'une surface au sol inférieure à 9 m2 pour le premier occupant, en l'espèce 7,5 m2 pour un seul occupant,

c) en infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation un logement dont la surface au sol est inférieure 9 m2 pour le premier occupant, à 18 m2 en cas d'occupation par deux personnes, à 24 m2 en cas d'occupation par trois personnes et à 30 m2 en cas d'occupation par quatre personnes,

en l'espèce d'avoir donné en location pendant la période du 10.11.2011 au 09.02.2012 à la famille P.)Q.)R.), composée de P.), Q.) et R.), la chambre renseigné sous le n° 1-5 dans le procès-verbal de police n° 266 du 25 juillet 2012, d'une surface de 13,95 m2,

4) depuis une période indéterminée mais non encore prescrite, à (...),

en infraction à l'article 14 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

d'avoir donné en location un logement collectif ne disposant pas d'extincteurs en nombre suffisant,

en l'espèce d'avoir donné en location un logement collectif comportant dix chambres meublées (deux au sous-sol, trois au rez-de-chaussée y non compris le logement de la propriétaire X.), cinq au premier étage) ne disposant d'aucun extincteur. »

Peines

Les infractions retenues à charge de P.1.) sont en concours réel entre elles. En application de l'article 60 du Code pénal, la peine la plus forte sera dès lors seule prononcée ; cette peine pourra même être élevée au double du maximum, sans toutefois pouvoir excéder la somme des peines prévues pour les différents délits.

Les infractions à l'article 32 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location sont punies, en vertu de l'article 35 de la même loi, d'une amende de 251 à 125.000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à trois ans ou d'une de ces peines seulement.

Au vu de la gravité et de la multiplicité des infractions, le Tribunal condamne P.1.) à une amende **de 10.000 euros**.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, **neuvième chambre**, siégeant en matière correctionnelle, statuant **contradictoirement, P.2.)** et son mandataire entendus en leurs explications et moyens de défense, P.1.) entendue en ses explications et moyens de défense, et le représentant du Ministère Public entendu en ses réquisitions,

P.1.)

condamne P.1.) du chef des infractions retenues à sa charge, qui se trouvent en concours réel, à une amende de **DIX MILLE (10.000)** euros, ainsi qu'aux frais de sa poursuite pénale, ces frais liquidés à 17,42.- euros,

fixe la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende **DEUX CENTS (200) jours**.

P.2.)

acquitte P.2.) des préventions mises à sa charge et le renvoie des fins de sa poursuite pénale sans peine ni dépens,

laisse les frais de sa poursuite pénale à charge de l'Etat.

En application des articles 14, 16, 28, 29, 30, 60 et 66 du Code pénal, des articles 155, 179, 182, 184, 189, 190, 190-1, 191, 194, 195 et 196 du Code d'Instruction Criminelle, des articles 32, 33 et 35 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et des articles 4, 6, et 14 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location qui furent désignés à l'audience par le 1^{er} vice-président.

Ainsi fait et jugé par Prosper KLEIN, 1^{er} vice-président, Elisabeth EWERT et Claude METZLER, premier juges, et prononcé en audience publique au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, Cité Judiciaire, Plateau du Saint Esprit, par Monsieur le premier vice-président, en présence de Robert WELTER, substitut principal du Procureur d'Etat, et de Christophe WAGENER, greffier assumé, qui, à l'exception de la représentante du Ministère Public, ont signé le présent jugement.

Contre ce jugement appel au pénal fut interjeté au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 19 novembre 2014 par Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, au nom et pour compte de la prévenue **P.1.)**.

Appel au pénal limité à la seule prévenue **P.1.)** fut déposée au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 20 novembre 2014 par le représentant du ministère public.

En vertu de ces appels et par citation du 14 janvier 2015, la prévenue **P.1.)** fut requise de comparaître à l'audience publique du 4 février 2015 devant la Cour d'appel de Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière correctionnelle, pour y entendre statuer sur le mérite des appels interjetés.

A cette audience, la prévenue **P.1.)** fut entendue en ses déclarations personnelles.

Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, développa plus amplement les moyens d'appel et de défense de la prévenue **P.1.)**.

Madame le premier avocat général Jeanne GUILLAUME, assumant les fonctions de ministère public, fut entendue en son réquisitoire.

LA COUR

prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 11 mars 2015, à laquelle le prononcé avait été fixé, l'**arrêt** qui suit:

Par déclaration du 19 novembre 2014 au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, **P.1.)** a fait relever appel au pénal d'un jugement correctionnel n° 3007/2014 du 11 novembre 2014 rendu par une chambre correctionnelle du

tribunal de Luxembourg dont les motivations et dispositifs sont reproduits aux qualités du présent arrêt.

Par déclaration déposée le 20 novembre 2014 au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, le ministère public a relevé appel limité à **P.1.)** de ce jugement.

Ces appels relevés en conformité de l'article 203 du Code d'instruction criminelle et endéans le délai légal sont recevables.

Conformément au jugement entrepris, **P.1.)** a été condamnée à une amende de 10.000 euros pour avoir contrevenu à (...), pendant la période du 18.04.2005 au 19.04.2013, à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et aux articles 4 et 6 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité, ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location et depuis une période indéterminée, mais non encore prescrite à l'article 14 de la loi du 25 février 1979.

La partie appelante a été convaincue d'avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente divers logements. Il a été retenu que ces logements n'étaient pas éclairés par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et n'étaient pas situés sur cave ou sur vide sanitaire, ne disposaient pas de murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale, que le logement occupé par trois personnes n'avait qu'une surface au sol de 13,95 m², partant inférieur à 24 m², et que le logement collectif ne disposait d'aucun extincteur.

L'époux de la partie appelante **P.2.)** a été acquitté des mêmes infractions au motif qu'il n'est pas prouvé à l'exclusion de tout doute que **P.2.)** ait eu connaissance de l'état des lieux et du fait que son épouse louait neuf logements non conformes aux prescriptions légales.

P.1.) se plaint de ce qu'elle n'a pas été assistée d'un avocat en première instance, qu'il n'a pas été permis à l'avocat ayant assisté son époux de prendre sa défense.

Elle soutient qu'elle ne connaît pas les locataires énumérés dans la citation, que si ces derniers ont été déclarés à (...), cela ne veut pas dire qu'ils y ont habité, que même les contrats de location n'établissent pas que les locataires ont occupé la chambre louée.

Le mandataire de l'appelante conteste que les photos et plans versés puissent établir que les logements ont été physiquement occupés.

P.1.) conteste l'élément moral dans son chef, la connaissance de la réglementation en vigueur, toute violation volontaire à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, au règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location. Elle expose qu'il lui avait été conseillé par un avocat de donner les chambres en location sous forme de logement collectif.

Le représentant du ministère public expose que l'appelante a fait procéder aux transformations de l'immeuble en cause, que les photographies jointes au dossier établissent que les chambres en cause sont occupées, que dans la chambre située au sous-sol donnée en location la fenêtre est trop petite pour correspondre aux normes exigées, qu'il n'y a pas de vide-sanitaire, que les plans et photos du dossier prouvent également que les séparations de différentes chambres sont irrégulières, que les contrats de location ont été signés par la prévenue, qui a agi en justice en vue du recouvrement des loyers convenus, que les loyers mensuels se sont chiffrés à une somme se situant entre de 3.000 et 4.000 euros, que l'autorisation administrative se référait à deux logements et que la prévenue a donné en location entre 8 et 10 logements.

Le représentant du ministère public demande la confirmation de la décision entreprise tant en ce qui concerne les infractions à retenir à charge de la prévenue et qu'en ce qui concerne la peine prononcée comme étant légale et adéquate.

Les juges de première instance ont fourni une relation exhaustive et pertinente tant des faits que des textes légaux et réglementaires en cause, à laquelle la Cour se réfère.

Il est constant en cause **P.1.)** a transformé la maison en neuf unités lesquelles ont été données en location à des tiers, que l'autorisation communale ne portait que sur deux logements et interdisait expressément la location de logement au sous-sol.

Il résulte des éléments du dossier et notamment du procès-verbal numéro 266-2012 dressé le 25 juillet 2012 par la Police grand-ducale que la chambre louée au sous-sol ne dispose pas d'une fenêtre ouvrante mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher, que les autres chambres du sous-sol ne sont pas situées sur cave ou sur vide sanitaire, que différentes chambres des deux étages supérieures ne disposent pas de murs de séparation avec les espaces réservés à d'autres locataires faits en pierre, brique ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale, que la chambre donnée en location à la **famille P.)Q.)R.)** occupée par trois personnes n'a qu'une surface au sol de 13,95 m², partant inférieure à 24 m², et que le logement collectif ne dispose d'aucun extincteur.

La réalité de l'occupation des lieux résulte des photographies versées en cause.

L'occupation des lieux par **N.)**, par **O.)** et par **I.)** résultent du procès-verbal établi par les agents de la police.

Les qualités des autres locataires énumérés dans la citation et dans le libellé des infractions reprochées à l'appelante ressortent encore des divers documents, tels que des contrats de location et des courriers adressés par l'appelante à la d'administration communale.

P.1.) ne saurait contester l'élément moral des infractions retenues à sa charge, étant donné que du fait des multiples rappels à l'ordre de la part des autorités

communales et de la police, elle avait conscience de l'inobservation de la réglementation en la matière.

Partant c'est à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel fait sienne que la juridiction de première instance a retenu la prévenue **P.1.)** dans les préventions d'infractions aux articles 14 et 32, alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 25 février 1979, précitée, ainsi qu'au règlement grand-ducal modifié de 1979, précité, en ce qui concerne la maison sise à (...), (...).

Quant à la peine à infliger à la prévenue, les juges de première instance ont fait une correcte application des règles du concours des infractions en retenant, en application de l'article 60 du Code pénal, que la peine la plus forte est celle de l'article 35 de la loi modifiée du 25 février 1979, qui peut être élevée au double du maximum.

La Cour confirme l'amende prononcée par le tribunal de première instance pour être légale et adéquate.

PAR CES MOTIFS,

la Cour d'appel, dixième chambre, siégeant en matière correctionnelle, statuant contradictoirement, la prévenu entendu en ses explications et moyens de défense, le représentant du ministère public entendu en son réquisitoire,

reçoit les appels en la forme ;

les **déclare** non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

met à charge de la partie appelante les frais de l'instance d'appel, ces frais liquidés à 12,90 euros.

Par application des textes de loi cités par les premiers juges, en ajoutant les articles 199, 202, 203, 209 et 211 du Code d'instruction criminelle.

Ainsi fait et jugé par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière correctionnelle, composée de Monsieur Michel REIFFERS, président, Madame Odette PAULY, premier conseiller et Monsieur Jean ENGELS, conseiller, qui ont signé le présent arrêt avec le greffier Monsieur Marc SERRES.

Cet arrêt a été lu à l'audience publique indiquée ci-dessus au bâtiment de la Cour à la Cité Judiciaire, par Monsieur Michel REIFFERS, président, en présence de Monsieur Serge WAGNER, avocat général, et de Monsieur Marc SERRES, greffier, qui, à l'exception du représentant du ministère public, ont signé le présent arrêt.