

Arrêt N° 110/18 X.
du 7 mars 2018
(Not. 34150/15/CD)

La Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière correctionnelle, a rendu en son audience publique du sept mars deux mille dix-huit 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 :

1) Prévenu A, né le () à () (), demeurant à (),

2) Prévenu B, né le () à () (), demeurant à (),

prévenus, **appelants**

FAITS :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu contradictoirement par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, chambre correctionnelle, le 13 juillet 2017, sous le numéro 2248/2017, dont les considérants et le dispositif sont conçus comme suit:

« Vu la citation à prévenus du 16 février 2017 régulièrement notifiée aux prévenus.

Vu le procès-verbal n° SRPSLux/2014/JDA35426/1/TE du 20 mars 2014 établi par la police grand-ducale, circonscription régionale Luxembourg, Service Régional de Polices Spéciales.

Entendu les déclarations du témoin C à l'audience publique du 26 juin 2017.

AU PENAL

Le Ministère Public reproche à Prévenu A :

« en sa qualité de gérant de fait de la société à responsabilité G s.à.r.l., inscrite au RCSL sous le numéro (), ayant eu son siège social à (), mise en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce du 14 octobre 2010, sinon en tant que commerçant individuel exploitant sous l'enseigne « G ; Prévenu A », inscrite au RCSL sous le numéro (), ayant exercé son activité commerciale au (), sans préjudice des indications de temps et de lieu exactes,

comme auteur, co-auteur ou complice,

depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période de l'année () au (), à (),

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,

1. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,72 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 470 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,*
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,*
- dépourvu d'eau chaude,*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie*

2. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), ainsi qu'à son épouse E, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,72 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 470 euros :

- dont la surface au sol est de 15,72 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,*
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,*
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,*
- dépourvu d'eau chaude,*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie*

3. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à F, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 12 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 4) pour un loyer mensuel de 400 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,*
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,*
- dépourvu d'eau chaude,*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie. »*

Le Ministère Public reproche à Prévenu B :

« comme auteur, co-auteur ou complice,

depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du () au (), à (), sans préjudice des indications de temps et de lieu exactes,

1. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), ainsi qu'à son épouse E, née le (), et son fils G, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,72 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 470 euros :

- dont la surface au sol est de 15,72 m², partant inférieure à la surface minimale de 30 m² en cas d'occupation par trois personnes,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie

2. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à H, né le (), pendant une période indéterminée, mais au moins le (), un logement de 10,4 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 3) pour un loyer mensuel de 420 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

3. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à F, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 12 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 4) pour un loyer mensuel de 400 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

4. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à I, né le () et à son épouse J, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 14 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 5), ainsi qu'un logement de 12,5 m², situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leurs deux enfants K, né le (), et K, né le () (chambre no 8) pour un loyer mensuel total de 750 euros :

- la surface au sol de la chambre no 5 ayant été de 14 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- la surface au sol de la chambre no 8 ayant été de 12,5 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

5. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à L, né le (), ainsi qu'à son épouse M, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 16 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à ()

(chambre no 6), ainsi qu'un logement situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leur fils N, né le () (chambre no 7) pour un loyer mensuel de 750 euros :

- dont la surface au sol de la chambre no 6 est de 16 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie. »

Le Ministère Public reproche à la société à responsabilité limitée O et à P, en sa qualité de gérant unique de la société à responsabilité limitée O :

« comme auteur, co-auteur ou complice,

a) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du () au () (date de l'exécution de la fermeture forcée de l'immeuble décidé par le bourgmestre), à (), sans préjudice des indications de temps et de lieu exactes,

1. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), ainsi qu'à son épouse E, née le (), et son fils G, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,72 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 470 euros :

- dont la surface au sol est de 15,72 m², partant inférieure à la surface minimale de 30 m² en cas d'occupation par trois personnes,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- n'étant pas éclairé par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

2. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à F, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 12 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 4) pour un loyer mensuel de 400 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

3. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à L, né le (), ainsi qu'à son épouse M, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 16 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 6), ainsi qu'un logement situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leur fils N, né le () (chambre no 7) pour un loyer mensuel de 750 euros :

- dont la surface au sol de la chambre no 6 est de 16 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)

- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

4. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à I, né le () et à son épouse J, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 14 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 5), ainsi qu'un logement de 12,5 m², situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leurs deux enfants K, né le (), et K, né le () (chambre no 8) pour un loyer mensuel total de 750 euros :

- la surface au sol de la chambre no 5 ayant été de 14 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,

- la surface au sol de la chambre no 8 ayant été de 12,5 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,

- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,

- dépourvu d'eau chaude,

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,

- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,

- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)

- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

b) depuis l'année (), mais au moins depuis le () jusqu'au () (date de l'exécution de la fermeture forcée de l'immeuble décidé par le bourgmestre), à (), sans préjudice des indications de temps et de lieu exactes,

en infraction aux articles 57.3.1.j) du règlement des bâtisses de la Ville de Luxembourg, d'avoir changé l'affectation des locaux sis à (), en les donnant en location en tant que logements, sans disposer d'une autorisation de bâtir du bourgmestre de la Commune de Luxembourg. »

1. LES FAITS

Il résulte des éléments du dossier répressif, de l'instruction à l'audience et des déclarations à l'audience du témoin C, que les faits se sont déroulés comme suit :

Par contrat de bail signé en date du 2 février 2007 la société O, représentée par son gérant P, a loué l'immeuble situé à (), à la société G S.à.r.l., représentée par son gérant Prévenu A, pour une durée de 10 années débutant le () et devant se terminer le () moyennant un loyer mensuel de 7.720 euros. Suivant la clause numéro 11 de ce contrat de bail, la cession du droit au bail nécessitait le consentement exprès et écrit du bailleur.

Par contrat de bail du () la société G S.à.r.l. a sous-loué le prédit immeuble à Prévenu A pour une durée de 10 années à partir du () avec l'accord du propriétaire.

L'immeuble se compose d'une surface commerciale au rez-de-chaussée et de trois appartements aux étages supérieurs. Initialement, Prévenu A occupait lui-même l'appartement du troisième étage alors que ses artistes étaient logés au premier et deuxième étage. En (), Prévenu A a libéré le troisième étage et a loué l'appartement à une famille. Le premier étage était loué à deux personnes de la même famille. Au cours de l'année () Prévenu A a commencé à louer des chambres individuelles aux étages de l'immeuble.

Suite à une première fermeture de l'établissement G par décision du juge d'instruction mi-2012, la société O et Prévenu A ont mis fin aux contrats de location et de sous-location susmentionnés de commun accord par écrit daté au ().

Par contrat de bail conclu en date du () la société O a signé un contrat de bail avec Prévenu B pour une durée de 10 années débutant le () moyennant un loyer mensuel de 8.299 euros. Prévenu A s'est porté garant pour l'exécution des obligations de paiement de Prévenu B dans le cadre de ce contrat de bail.

La fermeture de l'établissement G a une nouvelle fois été ordonnée par le juge d'instruction, de sorte à ce que le local a définitivement fermé ses portes le (). Des scellés ont été apposés aux entrées du local commercial, les étages restant accessibles par une entrée séparée.

Un rapport du Service Régional de Polices Spéciales de Luxembourg numéro 95122/2012 du 22 novembre 2012 documente la situation de l'immeuble en texte et images. Il résulte de ce rapport que les chambres numéro 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 étaient occupées et ne correspondaient pas aux exigences légales. Notamment, les superficies étaient trop petites, les extincteurs et détecteurs de feu faisaient défaut, les volets et radiateurs étaient défectueux et les cuisines n'étaient pas équipées de suffisamment de feux.

Le contrat de bail du () a fait l'objet d'une résiliation avec effet immédiat de la part de la société O par courrier du () alors que ni Prévenu B, ni Prévenu A, n'avaient payé le loyer. Aucune contestation n'a été émise par le locataire concernant cette résiliation.

La société O a entamé une action en justice contre Prévenu A et Prévenu B par requête déposée à la justice de paix de Luxembourg du (), déclarée irrecevable par jugement du ().

Tant Prévenu B que la société O. ont été informés des manquements constatés par la Police et ont été invités par la Ville de Luxembourg de satisfaire aux mesures de remise en état dans un délai de deux mois par courrier du ().

De nouveaux courriers ont été adressés par la Ville de Luxembourg à la société O en dates des () et () en fixant un nouveau contrôle du bâtiment au (), lors duquel il a été constaté que la situation s'était encore empirée face à l'inaction du propriétaire de l'immeuble. La situation de l'immeuble est documentée par les annexes 16 et 17 du procès-verbal numéro SRPS-LUX/2014/JDA-35426/1/TE du 20 mars 2014 du Service Régional de Polices Spéciales de Luxembourg.

La société Q a encore procédé à un état des lieux des installations électriques de l'immeuble et a constaté de graves déficiences dans son rapport du () pour conclure à un état alarmant et dangereux et la nécessité d'une coupure totale de l'alimentation électrique de l'immeuble.

Finalement, l'immeuble a été fermé par arrêté communal du () mis en œuvre le () et les occupants ont été relogés par la Ville de Luxembourg.

Il ressort des déclarations faites par le locataire D auprès de la Police en date du (), qu'il habitait au premier étage de l'immeuble depuis le (), initialement avec sa cousine. En (), Prévenu A aurait divisé l'appartement en chambres et sa cousine serait partie. Il aurait depuis occupé la chambre numéro 2 avec son épouse qui l'aurait rejoint le () et leur bébé né le (). D aurait signé un premier contrat de bail avec Prévenu A prenant cours à partir du () pour un loyer de 450 euros par mois et un second contrat avec Prévenu B prenant cours le () pour un loyer mensuel de 470 euros. Copies des deux contrats de bail ainsi que des reçus de paiement du loyer figurent au dossier répressif. De () à (), D aurait viré le loyer à la société O Copie de ces virements figurent au dossier répressif. Malgré son insistance envers P, celui-ci aurait refusé de signer un nouveau contrat de bail au motif qu'il aurait averti les locataires des chambres de quitter les lieux alors qu'il allait démolir ou vendre l'immeuble.

L'état des lieux se serait dégradé au fur et à mesure alors que les exploitants n'auraient jamais fait de travaux de réparation. Depuis la fermeture de l'établissement G, la situation serait même devenue intolérable et dangereuse. L'immeuble n'aurait plus disposé de chauffage et d'eau chaude à partir de (), les stores seraient en partie cassés, il y aurait des cafards partout et les équipements de base ne fonctionneraient plus en partie.

Il ressort des déclarations faites par le locataire F auprès de la Police en date du (), qu'il habitait au premier étage de l'immeuble, dans la chambre numéro 4, depuis le (), moyennant un loyer de 400 euros, puis de 420 euros. F aurait signé un contrat de bail avec Prévenu A prenant cours à partir du (). Prévenu B lui aurait proposé de signer un nouveau contrat par la suite, mais il aurait refusé alors que le loyer aurait été plus élevé. Prévenu B aurait alors accepté de poursuivre le premier contrat de bail. Copies du contrat de bail ainsi que des reçus de paiement du loyer figurent au dossier répressif. De () à (), F aurait viré le loyer à la société O Copie de ces virements figurent au dossier répressif. F a confirmé les déclarations de D concernant l'état désastreux des logements et les conditions de vie inhumaines.

L a déclaré à la Police en date du () que sa famille avait depuis () loué une chambre auprès de Prévenu A au-dessus du cabaret R dans la rue de (). En (), la famille aurait déménagé sur intervention de Prévenu A dans un logement au-dessus du cabaret G au () (chambres 6 et 7). Le loyer aurait été de 600 euros plus 150 euros de charges. Son cousin I et sa famille auraient été dans le même cas (chambres 5 et 8). Durant toute leur période d'occupation, le logement n'aurait pas eu de chauffage ni d'eau chaude. Copie du contrat de bail entre les époux I-J et Prévenu B ainsi que des reçus de paiement et virements figurent au dossier répressif.

I a confirmé les déclarations de L par devant la Police en date du () et il a précisé qu'il aurait habité les chambres au () avec sa famille depuis le (). Il a encore déclaré avoir viré le loyer sur le compte de la société O à partir de (). Ensemble avec d'autres locataires, il aurait lancé plusieurs tentatives d'obtenir un contrat de bail de la part de P, mais celui-ci leur aurait répondu qu'ils devraient chercher un autre logement alors qu'il fermerait l'immeuble en question. Copie du contrat de bail entre I et Prévenu B ainsi que des reçus de paiement et virements figurent au dossier répressif.

Entendu par la Police en date du (), P a repris la chronologie des relations contractuelles et décisions judiciaires, en indiquant qu'il aurait été contacté quelque temps après la résiliation du bail par la Police, Centre d'Intervention de la Gare, pour l'informer que des squatteurs se trouveraient dans l'immeuble. P aurait cependant refusé de se rendre à l'intérieur de l'immeuble sur conseil de ses avocats alors que des scellés avaient été apposés. Il se serait rendu compte que des chambres individuelles auraient été louées par Prévenu A et Prévenu B lorsque deux des locataires se seraient présentés à son domicile pour lui faire signer un nouveau contrat de bail. Il l'aurait cependant refusé, alors qu'il n'avait pas souhaité que ces personnes occupent son immeuble. Tout en ayant jamais indiqué aux occupants de payer un loyer à la société O, il aurait cependant bien réceptionné et gardé les loyers payés sur le compte de la société O afin de couvrir au moins une partie des frais occasionnés. Il aurait encore ignoré l'état catastrophique de l'immeuble.

Prévenu B a été entendu par la Police en date du () et il a déclaré qu'il avait été salarié de Prévenu A de () au (). Lorsqu'il aurait entendu que le G avait été fermé sur ordonnance du juge d'instruction, il aurait voulu reprendre l'établissement et il aurait signé un contrat de bail avec le propriétaire, Prévenu A se portant garant pour lui. La sous-location n'aurait pas été interdite par ce contrat de bail. Il aurait constaté que le 1^{er} et 3^{ème} étage étaient occupés par des locataires externes et que le deuxième étage était occupé par des artistes. Le chauffage n'aurait pas correctement fonctionné. Il aurait encore constaté que beaucoup de courriers de personnes autres que ses locataires arrivaient à l'immeuble, de sorte qu'il se serait rendu à la Police pour dénoncer cette situation.

Il aurait signé de nouveaux contrats de bail tout en promettant d'améliorer l'état des logements, mais il n'en aurait pas eu l'occasion alors que l'établissement du G aurait été refermé en (), le laissant sans moyens financiers. Le seul loyer qu'il aurait encaissé se serait élevé à 1.500 euros pour le 3^{ème} étage.

Prévenu A a déclaré à la Police en date du () qu'il aurait bien sous-loué les locaux du 1^{er} et 3^{ème} étage. Après la résiliation du contrat de bail, il aurait averti les locataires de la fin de bail et leur aurait dit de signer un nouveau contrat avec Prévenu B. Lorsqu'il aurait quitté les lieux, tout aurait fonctionné comme il faut.

A l'audience publique du Tribunal, les quatre prévenus ont formellement contesté les faits leur reprochés et ont conclu à leur acquittement.

Prévenu A n'a pas contesté avoir loué des chambres individuelles. Cependant, selon lui, les exigences légales pour la location auraient été respectées durant sa période d'exploitation. Chaque chambre aurait été louée à une seule personne et ce serait sans son accord que les locataires auraient au fur et à mesure ajouté d'autres personnes vivant avec eux. Il leur aurait d'ailleurs adressé plusieurs rappels à l'ordre. Les chambres louées auraient toutes disposé d'un lit, le chauffage aurait fonctionné, il y aurait eu de l'eau chaude et il y aurait eu un extincteur à chaque étage. Il a cependant admis que l'immeuble n'était pas équipé d'une buanderie séparée, mais il y aurait eu une machine à laver dans la cuisine.

Prévenu B a contesté les faits en bloc et est revenu sur ses déclarations antérieures en déclarant qu'il n'aurait signé aucun contrat de bail et qu'au contraire, il aurait invité les locataires à partir alors qu'il aurait voulu loger des artistes dans les chambres. Toutes les installations auraient par ailleurs fonctionné.

P a maintenu et réitéré ses déclarations faites devant les agents de Police.

2. EN DROIT

Le Ministère Public reproche à Prévenu A, à Prévenu B et à la société O ainsi qu'à son gérant P de ne pas avoir respecté, pour des périodes de temps successives, les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location.

Le Ministère Public reproche encore à la société O et à son gérant P d'avoir enfreint l'article 57.3.1.j) du règlement des bâtisses de la Ville de Luxembourg, en changeant l'affectation des locaux sis à (), en les donnant en location en tant que logements, sans disposer d'une autorisation de bâtir du bourgmestre de la Commune de Luxembourg.

Les quatre prévenus contestent les infractions leur reprochées, Prévenu B revenant sur ses déclarations antérieures.

Le Tribunal relève que le code de procédure pénale adopte le système de la libre appréciation de la preuve par le juge qui forme son intime conviction librement sans être tenu par telle preuve plutôt que par telle autre. Il interroge sa conscience et décide en fonction de son intime conviction (voir aussi Franchimont, Manuel de procédure pénale, page 764).

Le juge répressif apprécie souverainement, en fait, la valeur probante des éléments sur lesquels il fonde son intime conviction (Cass. Belge, 31 décembre 1985, Pas. Bel. 1986, I, 549).

Cependant, si le juge pénal peut fonder sa décision sur l'intime conviction, il faut cependant que celle-ci résulte de moyens de preuve légalement admis et administrés en la forme. En d'autres termes, sa conviction doit être l'effet d'une conclusion, d'un travail préliminaire de réflexion et de raisonnement, ne laissant plus de doute dans l'esprit d'une personne raisonnable.

Le juge peut faire état de tous les éléments soumis aux débats pour asseoir sa conviction. Les moindres indices peuvent être utilisés dans un sens ou dans l'autre, et les réticences, mensonges ou variations du prévenu peuvent être retenus comme déterminants d'une décision de condamnation (Crim. 9 février 1955, D. 1955.274).

Quant à Prévenu A et Prévenu B :

Le Tribunal retient que les contestations en bloc des prévenus qui ne sont étayées par aucun élément du dossier ni par aucun élément additionnel apporté par les prévenus, ne sont pas crédibles face aux éléments clairs et cohérents du dossier, et notamment des copies des documents contractuels dûment signés et pour lesquels aucune procédure en faux n'a été entamée, des déclarations claires et cohérentes des occupants de l'immeuble et des constatations des forces de l'ordre lors des différents contrôles.

En effet, si la charge de la preuve incombe au Ministère Public, il n'en demeure pas moins que les prévenus, en cas de contestation, doivent étayer leurs affirmations de façon crédible.

Les déclarations des deux prévenus manquent de cohérence et ont en partie varié au fil du temps et de l'avancement du dossier.

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 :

« *Art. 4. (modifié par le règlement grand-ducal du 15 juin 1979)*

Les logements doivent satisfaire aux conditions normales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité.

Ils doivent en outre:

- *être éclairés par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement;*
- *être pourvus de courant électrique, d'eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux résiduaires;*
- *se prêter sans difficultés à l'installation d'un mode de chauffage fixe dans les conditions normales de protection contre l'incendie et l'intoxication;*
- *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; pour les cloisons à l'intérieur du logement, l'usage de matières facilement inflammables est interdite;*
- *avoir un plafond étanche;*
- *être munis d'une porte étanche et fermant à clé si celle-ci donne sur l'extérieur.*

Art. 7.

Le locataire doit avoir libre accès à des installations sanitaires – lavabo, WC et douche – situées à l'intérieur de l'immeuble dans des locaux chauffés.

Art. 8. (modifié par le règlement grand-ducal du 15 juin 1979)

Le locataire doit avoir la possibilité de sécher son linge en dehors de sa chambre.

Les locaux doivent se prêter à l'installation d'équipements de cuisine et être pourvus d'une aération spéciale, si cette possibilité est donnée dans la pièce servant de chambre à coucher. Le droit de cuisiner librement ne peut être refusé au locataire.

Art. 9.

Tout exploitant d'un garni est tenu de meubler suffisamment les pièces louées en mettant à la disposition de chaque locataire notamment

- *un lit individuel, séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins;*
- *une armoire individuelle fermant à clé;*
- *une table et une chaise;*
- *une possibilité de sécher du linge;*
- *un matelas, une couverture en été et deux en hiver, un oreiller.*

La literie doit être changée tous les quinze jours.

Un même lit ne peut être occupé par roulement

Il est interdit de superposer deux lits et plus.

Art. 10.

Les garnis qui hébergent au moins six personnes sont à considérer comme logements collectifs dans le sens du présent règlement.

Art. 12.

Les logements collectifs doivent comprendre au moins:

- *un WC avec chasse d'eau par six occupants;*
- *un lavabo par deux occupants;*
- *une douche chauffée avec eau chaude et froide par six occupants;*
- *une pièce de séjour d'une surface de 12 m² augmentée de 1,5 m² par occupant au-delà du sixième;*
- *une chambre d'isolement par fraction de 24 occupants;*
- *une cuisine équipée de dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six;*
- *une buanderie et un local pour sécher le linge;*

- un local de débarras.

Art. 14.

Chaque logement collectif doit disposer d'extincteurs en nombre suffisant et à portée de main.

Un extincteur valable pour les classes de feu A B C D E d'un poids d'au moins 6 kg et muni d'une bouteille de pression doit être prévu pour chaque étage.

Les extincteurs doivent être munis d'un certificat de contrôle délivré par un spécialiste au moins une fois par an quant à leur état et à leur bon fonctionnement. »

Il y a encore lieu de préciser qu'il résulte encore des aveux mêmes du prévenu Prévenu A que l'immeuble ne disposait pas d'une buanderie, pourtant légalement requise, mais uniquement d'une machine à laver dans la cuisine.

En ce qui concerne l'occupation de certaines chambres par plusieurs personnes, il y a encore lieu de relever que celle-ci résulte en partie des documents contractuels et encore des déclarations des occupants ainsi que des constatations faites par la Police. Aucun document n'est fourni concernant les rappels à l'ordre pour les autres cas. Aucune résiliation des baux n'est intervenue suite au non-respect par les locataires de ces soi-disant rappels à l'ordre, de sorte à ce que cet argument est dénué de tout fondement.

Prévenu B a joué un rôle actif en signant de nouveaux contrats de location tout en promettant de remettre le logement en état.

Pour le surplus, il y a lieu de se référer aux photos figurant au dossier répressif et aux déclarations des occupants, alors que les manquements repris dans le libellé du Ministère Public en résultent clairement.

Il y a dès lors lieu de retenir Prévenu A et Prévenu B des infractions leur reprochées.

Quant à P et la société O :

Le Tribunal constate que P et la société O se sont retrouvés face à une situation illégale préexistante et que, contrairement aux deux autres prévenus, ils n'ont pris aucune initiative pour maintenir cette situation illégale.

Dès la résiliation du bail, la société O s'est adressée à Prévenu A et Prévenu B pour qu'ils libèrent les lieux et qu'ils fassent déguerpir les occupants. Prévenu A et Prévenu B n'ayant pas donné suite à cette revendication, la société O a introduit une requête en matière de bail à loyer en (). Cette requête a été déclarée irrecevable par le tribunal.

Il résulte encore des déclarations de plusieurs des occupants de l'immeubles que P leur a clairement dit qu'ils ne pouvaient pas rester dans les lieux et qu'il s'opposait à la signature d'un bail quelconque.

Les moyens et procédures choisis par P et la société O se sont certes avérés inefficaces et erronées au plan civil et humain et le Tribunal prend également en compte le fait que la société O est restée en possession des sommes virées sur son compte bancaire, mais il n'en reste pas moins que les démarches entreprises par P en tant que représentant de la société O afin de faire libérer l'immeuble, font naître un doute quant à l'existence de l'élément intentionnel requis pour la commission des infractions reprochées aux deux prévenus.

Le doute même le plus léger devant toujours bénéficier aux prévenus, il y a partant lieu de conclure à l'absence de l'élément intentionnel des infractions et d'acquitter les prévenus P et la société O des infractions libellées sub a) et b) à leur égard.

3. Récapitulatif

Prévenu A :

Le prévenu **Prévenu A** est **convaincu** par le dossier répressif, l'instruction menée à l'audience et l'audition du témoin des infractions suivantes :

« en tant que commerçant individuel exploitant sous l'enseigne « G ; Prévenu A », inscrite au RCSL sous le numéro (), ayant exercé son activité commerciale au (),

comme auteur, ayant lui-même commis les infractions,

de l'année () au (), à (),

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

1. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,75 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 450 euros :

- dépourvu d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie

2. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), ainsi qu'à son épouse E, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,75 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 450 euros :

- dont la surface au sol est de 15,72 m², partant inférieure à la surface minimale de 18 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- dépourvu d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie

3. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à F, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 12 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 4) pour un loyer mensuel de 400 euros :

- dépourvu d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie. »

Prévenu B :

Le prévenu **Prévenu B** est convaincu par le dossier répressif, l'instruction menée à l'audience et l'audition du témoin des infractions suivantes :

« comme auteur, ayant lui-même commis les infractions,

pendant la période du () au (), à (),

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

1. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), ainsi qu'à son épouse E, née le (), et son fils G, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,75 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 470 euros :

- dont la surface au sol est de 15,75 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par trois personnes,
- dépourvu d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie ;

2. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à H, né le (), pendant une période indéterminée, mais au moins le (), un logement de 10,4 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 3) pour un loyer mensuel de 420 euros :

- dépourvu d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,

- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

3. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à F, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 12 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 4) pour un loyer mensuel de 400 euros :

- dépourvu d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

4. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à I, né le () et à son épouse J, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 14 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 5), ainsi qu'un logement de 12,5 m², situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leurs deux enfants K, né le (), et K, né le () (chambre no 8) pour un loyer mensuel total de 750 euros :

- la surface au sol de la chambre no 5 ayant été de 14 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- la surface au sol de la chambre no 8 ayant été de 12,5 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- dépourvu d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

5. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à L, né le (), ainsi qu'à son épouse M, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 16 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 6), ainsi qu'un logement situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leur fils N, né le () (chambre no 7) pour un loyer mensuel de 750 euros :

- dont la surface au sol de la chambre no 6 est de 16 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie. »

La société O et P, en sa qualité de gérant unique de la société à responsabilité limitée O :

Les prévenus la société O et P, sont à **acquitter** des infractions suivantes :

« comme auteur, co-auteur ou complice,

a) depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du () au () (date de l'exécution de la fermeture forcée de l'immeuble décidé par le bourgmestre), à (), sans préjudice des indications de temps et de lieu exactes,

1. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), ainsi qu'à son épouse E, née le (), et son fils G, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,72 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 470 euros :

- dont la surface au sol est de 15,72 m², partant inférieure à la surface minimale de 30 m² en cas d'occupation par trois personnes,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,

- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- n'étant pas éclairé par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

2. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à F, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 12 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 4) pour un loyer mensuel de 400 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

3. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à L, né le (), ainsi qu'à son épouse M, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 16 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 6), ainsi qu'un logement situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leur fils N, né le () (chambre no 7) pour un loyer mensuel de 750 euros :

- dont la surface au sol de la chambre no 6 est de 16 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

4. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à I, né le () et à son épouse J, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 14 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 5), ainsi qu'un logement de 12,5 m², situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leurs deux enfants K, né le (), et K, né le () (chambre no 8) pour un loyer mensuel total de 750 euros :

- la surface au sol de la chambre no 5 ayant été de 14 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- la surface au sol de la chambre no 8 ayant été de 12,5 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

b) depuis l'année (), mais au moins depuis le () jusqu'au () (date de l'exécution de la fermeture forcée de l'immeuble décidé par le bourgmestre), à (), sans préjudice des indications de temps et de lieu exactes,

en infraction aux articles 57.3.1.j) du règlement des bâtisses de la Ville de Luxembourg, d'avoir changé l'affectation des locaux sis à (), en les donnant en location en tant que logements, sans disposer d'une autorisation de bâtir du bourgmestre de la Commune de Luxembourg. »

4. Quant aux peines

Prévenu A :

Les infractions retenues à charge du prévenu Prévenu A se trouvent en concours réel entre elles, de sorte qu'il y a lieu d'appliquer les dispositions de l'article 60 du code pénal.

Les infractions à l'article 32 (**critères de location**) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 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.

Le mandataire du prévenu a conclu au non-respect du délai raisonnable.

Aux termes de l'article 6 point 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme « *Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable par un Tribunal indépendant et impartial établi par la loi (...)* » et l'article 14 (3)c. du Pacte International relatif aux Droits Civils et Politiques (ci-après. PIDCP) qui dispose que « *toute personne accusée d'une infraction pénale a droit, en pleine égalité, au moins aux garanties suivantes (...) à être jugée sans retard excessif* ».

Il incombe à la juridiction de jugement d'apprécier, à la lumière des données de chaque affaire, si la cause est entendue dans un délai raisonnable, et, dans la négative, de déterminer les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Tribunal relève que la Police a entamé son procès-verbal en date du 20 mars 2014. La dernière audition a eu lieu en date du 12 mai 2014 et aucune autre diligence n'a été effectuée par la suite. Néanmoins, le procès-verbal a été continué au Ministère Public qu'en fin novembre 2015. Une première citation à prévenus a été émise le 9 juin 2016 pour l'audience du 26 septembre 2016. L'affaire a été décommandée pour des raisons indépendantes du prévenu Prévenu A. Une nouvelle citation a été émise le 16 février 2017 pour l'audience du 30 mars 2017 lors de laquelle l'affaire a été refixée au 26 juin 2017 pour des raisons indépendantes du prévenu Prévenu A.

Il y a donc eu dépassement du délai raisonnable, le dossier n'étant d'aucune complexité particulière justifiant un tel délai.

Le Tribunal en tiendra compte dans l'appréciation de la peine.

Au vu du trouble public causé, du dépassement du délai raisonnable et de l'attitude du prévenu à l'audience, il convient de condamner le prévenu Prévenu A à une peine d'emprisonnement de 9 mois et à une amende de **5.000 euros**.

Au vu du casier judiciaire du prévenu, le sursis à l'exécution de la peine d'emprisonnement n'est plus possible.

Prévenu B :

Les infractions retenues à charge du prévenu Prévenu B se trouvent en concours réel entre elles, de sorte qu'il y a lieu d'appliquer les dispositions de l'article 60 du code pénal.

Les infractions à l'article 32 (**critères de location**) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 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.

Le mandataire du prévenu a conclu au non-respect du délai raisonnable.

Aux termes de l'article 6 point 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme « *Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable par un Tribunal indépendant et impartial établi par la loi (...)* » et l'article 14 (3)c. du Pacte International relatif aux Droits Civils et Politiques (ci-après. PIDCP) qui dispose que « *toute personne accusée d'une infraction pénale a droit, en pleine égalité, au moins aux garanties suivantes (...) à être jugée sans retard excessif* ».

Il incombe à la juridiction de jugement d'apprécier, à la lumière des données de chaque affaire, si la cause est entendue dans un délai raisonnable, et, dans la négative, de déterminer les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Tribunal relève que la Police entamé son procès-verbal en date du 20 mars 2014. La dernière audition a eu lieu en date du 12 mai 2014 et aucune autre diligence n'a été effectuée par la suite. Néanmoins, le procès-verbal a été continué au Ministère Public qu'en fin novembre 2015. Une première citation à prévenus a été émise le 9 juin 2016 pour l'audience du 26 septembre 2016. L'affaire a été décommandée pour des raisons indépendantes du prévenu Prévenu B. Une nouvelle citation a été émise le 16 février 2017 pour l'audience du 30 mars 2017 lors de laquelle l'affaire a été refixée au 26 juin 2017 pour des raisons indépendantes du prévenu Prévenu B.

Il y a donc eu dépassement du délai raisonnable, le dossier n'étant d'aucune complexité particulière justifiant un tel délai.

Le Tribunal en tiendra compte dans l'appréciation de la peine.

Au vu du trouble public causé, du dépassement du délai raisonnable et de l'attitude du prévenu à l'audience, il convient de condamner le prévenu **Prévenu B** à une peine d'emprisonnement de 6 mois et à une amende de **5.000 euros**.

Prévenu B n'a pas subi jusqu'à ce jour de condamnation excluant le sursis à l'exécution des peines et il ne semble pas indigne de l'indulgence du Tribunal; il échet en conséquence de lui accorder la faveur du **sursis intégral** quant à la peine d'emprisonnement.

AU CIVIL

A l'audience publique du **26 juin 2017**, F se constitua partie civile contre le prévenu Prévenu A, préqualifié, défendeur au civil.

F demande la somme de 3.298 euros à titre de dommage matériel et 2.000 euros à titre de dommage moral au motif que Prévenu A aurait fait inscrire les compteurs auprès de la société S à son nom.

Il y a lieu de donner acte au demandeur au civil de sa constitution de partie civile.

Le Tribunal est compétent pour connaître de la demande civile, eu égard à la décision à intervenir au pénal à l'égard du prévenu Prévenu A.

La demande civile de F est cependant non fondée au vu du fait qu'il n'existe aucun lien causal entre les dommages invoqués par lui et les infractions retenues à charge de Prévenu A. Sa demande est partant à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, **septième chambre**, siégeant en **matière correctionnelle**, statuant **contradictoirement**, les prévenus et le défendeur au civil Prévenu A et leurs mandataires entendus en leurs explications et moyens de défense, le demandeur au civil entendu en ses conclusions, et le représentant du Ministère Public entendu en ses réquisitions,

AU PENAL

a c q u i t t e le prévenu **P** du chef des infractions non établies à sa charge,

l a i s s e les frais de sa poursuite pénale à charge de l'Etat,

a c q u i t t e la société à responsabilité limitée **O** du chef des infractions non établies à sa charge,

l a i s s e les frais de sa poursuite pénale à charge de l'Etat.

c o n d a m n e **Prévenu A** du chef des infractions retenues à sa charge à une peine d'emprisonnement de **NEUF (9) mois**,

c o n d a m n e le prévenu **Prévenu A** du chef des infractions retenues à sa charge à une amende de **CINQ MILLE (5.000) euros**, ainsi qu'aux frais de sa poursuite pénale, ces frais liquidés à **9,72 euros**,

f i x e la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende CENT (100) jours,

c o n d a m n e **Prévenu B** du chef des infractions retenues à sa charge à une peine d'emprisonnement de **SIX (6) mois**,

d i t qu'il sera **sursis** à l'exécution de l'**intégralité** de cette peine d'emprisonnement ;

a v e r t i t le prévenu qu'au cas où, dans un délai de cinq ans à dater du présent jugement, il aura commis une nouvelle infraction ayant entraîné une condamnation à une peine d'emprisonnement ou à une peine plus grave pour crime ou délit de droit commun, la peine d'emprisonnement prononcée ci-devant sera exécutée sans confusion possible avec la nouvelle peine et que les peines de la récidive seront encourues dans les termes de l'article 56 al. 2 du code pénal,

c o n d a m n e le prévenu **Prévenu B** du chef des infractions retenues à sa charge à une amende de **CINQ MILLE (5.000) euros**, ainsi qu'aux frais de sa poursuite pénale, ces frais liquidés à **8,07 euros**,

f i x e la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende CENT (100) jours.

AU CIVIL

d o n n e acte à F de sa constitution de partie civile,

se d é c l a r e **compétent** pour en connaître,

d i t la demande **non-fondée**, partant la **rejette**.

En application des articles 14, 15, 16, 28, 29, 30, 60, 65 et 66 du code pénal, des articles 1, 2, 3, 155, 179, 182, 183-1, 184, 185, 189, 190, 190-1, 191, 194, 195, 196, 626, 628 et 628-1 du code de procédure pénale, des articles 32 et 35 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et des articles 4, 7, 8, 9, 10, 12 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, dont mention a été faite.

Ainsi fait et jugé par Vincent FRANCK, vice-président, Joëlle DIEDERICH, juge et Sonja STREICHER, juge, et prononcé, en présence de Paul MINDEN, attaché de justice, en l'audience publique dudit Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, date qu'en tête, par le vice-président, assistée du greffier assumé Tahnee WAGNER, qui, à l'exception du représentant du Ministère Public, ont signé le présent jugement. »

De ce jugement, appel fut relevé au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 19 juillet 2017 au pénal par le mandataire du prévenu Prévenu A, le 21 juillet 2017 au pénal par le représentant du ministère public, appel limité au prévenu Prévenu A, le 24 juillet 2017 au pénal par le mandataire du prévenu Prévenu B et le 25 juillet 2017 au pénal par le représentant du ministère public, appel limité au prévenu Prévenu B.

En vertu de ces appels et par citation du 9 octobre 2017, les parties furent régulièrement requises de comparaître à l'audience publique du 7 février 2018 devant la Cour d'appel de Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière correctionnelle, pour y entendre statuer sur le mérite des appels interjetés.

Par nouvelle citation du 22 novembre 2017, les parties furent régulièrement requises de comparaître à l'audience publique du 5 février 2018 devant la Cour d'appel de Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière correctionnelle.

A cette dernière audience, les prévenus Prévenu A et Prévenu B furent entendus en leurs explications et moyens de défense.

Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, développa plus amplement les moyens de défense et d'appel du prévenu Prévenu B.

Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, développa plus amplement les moyens de défense et d'appel du prévenu Prévenu A.

Monsieur l'avocat général Marc SCHILTZ, assumant les fonctions de ministère public, fut entendu en son réquisitoire.

LA COUR

prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 7 mars 2018, à laquelle le prononcé avait été fixé, l'**arrêt** qui suit:

Par déclaration du 19 juillet 2017 au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, le mandataire de Prévenu A a relevé appel au pénal d'un jugement nr 2248/2017 rendu contradictoirement le 13 juillet 2017 par une chambre correctionnelle du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dont les motifs et le dispositif sont reproduits aux qualités du présent arrêt.

Par déclaration du 24 juillet 2017 au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, le mandataire de Prévenu B a relevé appel au pénal du même jugement rendu contradictoirement à son encontre.

Par déclarations du 19 juillet 2017, entrée au greffe le 21 juillet 2017, et du 24 juillet 2017, entrée au greffe le 25 juillet 2017, le procureur d'Etat de Luxembourg a interjeté appel limité à Prévenu A et Prévenu B contre ce jugement.

Les quatre appels au pénal, relevés conformément à l'article 203 du Code de procédure pénale et endéans le délai légal, sont recevables.

Le jugement entrepris a acquitté P et la société à responsabilité limitée O du chef d'infractions : 1) à 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 et 2) à l'article 57.3.1.j) du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg, pour avoir changé l'affectation de l'immeuble et avoir donné en location des logements sans disposer d'une autorisation du bourgmestre, au motif qu'il existe, au vu de la résiliation du bail, du courrier de déguerpissement et de la requête en déguerpissement, un doute quant à l'élément intentionnel dans le chef de P, pris tant en sa qualité personnelle qu'en sa qualité de dirigeant de droit de la société O

Prévenu A et Prévenu B ont été condamnés à une peine d'emprisonnement de 9 mois, respectivement en ce qui concerne Prévenu B, une peine de 6 mois assortie du sursis intégral, et chacun à une amende de 5.000 euros, pour avoir contrevenu à l'article 32 de la loi modifiée du 25 février 1979 et à son règlement grand-ducal d'exécution déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location.

A l'audience publique de la Cour d'appel du 5 février 2018, Prévenu A a contesté l'ensemble des préventions et a conclu à son acquittement, affirmant que pendant la période où il avait géré les chambres, tous les critères légaux et réglementaires étaient respectés, le chauffage fonctionnait et l'ensemble des chambres disposait d'eau chaude.

Son mandataire relève que la hauteur de deux lits ne serait pas décelable sur les photos des chambres nr. 1 et nr. 2. Il renvoie ensuite aux déclarations de D et de F aux termes desquelles ils disposaient de l'eau chaude et verse une facture de l'entretien des extincteurs pour conclure que contrairement au réquisitoire du parquet, le logement disposait initialement de 15 extincteurs, mais qu'ils avaient probablement été volés. Il reconnaît que l'immeuble ne dispose pas d'une buanderie, mais relève que les locataires avaient installé la machine à laver dans la cuisine de l'immeuble et tire l'attention sur la circonstance que les contrats de locations avaient été signés chaque fois avec une seule personne. En ce qui concerne l'état délabré de l'immeuble, il considère qu'il appartient au propriétaire de faire effectuer les travaux de rénovation. Il conclut à l'acquittement de son mandant, sinon de réduire la peine au minimum et d'adapter l'amende à ses revenus.

Prévenu B souligne ne pas s'être enrichi personnellement au détriment de ses locataires. Les logements auraient fait partie intégrante d'un contrat de bail portant sur l'immeuble et notamment le débit de boissons G, dont l'exploitation était son but principal. Il ne se serait pas autrement occupé des locataires déjà présents et affirme avoir seulement exploité les logements entre () et (). Toutes les installations auraient fonctionné et la situation se serait dégradée après la fermeture de l'immeuble lorsque des voleurs et des toxicomanes se seraient introduits dans la bâtisse. Son mandataire relève qu'il appert des dépositions de L et de I et des quittances jointes au dossier, qu'ils ont payé les loyers à un dénommé « T », un employé de Prévenu A. Il conclut à l'acquittement de son mandant, sinon à titre subsidiaire de faire abstraction de toute peine d'emprisonnement et de ne prononcer qu'une amende étant donné que le délai raisonnable aurait été dépassé.

L'avocat général, tout en reconnaissant que les logements litigieux constituent de véritables « taudis », fait remarquer en premier lieu que les préventions libellées par le parquet visent les seules infractions aux articles 9, 10 et 12 du règlement grand-ducal d'exécution du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène pour les logements « garnis », donc meublés, et la méconnaissance des prescriptions additionnelles pour les « logements collectifs », qui, suivant la définition énoncée à l'article 10 du règlement, sont des « garnis », hébergeant au moins six personnes.

Il apparaîtrait toutefois du libellé de la citation, des déclarations des occupants, des contrats de location qui ont pu être saisis et finalement des constatations des agents verbalisateurs consignées au procès-verbal nr 2014/JDA35426/1/TE du 20 mars 2014, que les logements mis en location n'étaient pas meublés, mais que le mobilier appartenait aux locataires. Les articles 9 et 12 du règlement grand-ducal, visés dans la citation à prévenus ne pourraient servir de base à la poursuite pénale et les prévenus seraient dès lors à acquitter de ces infractions.

En ce qui concerne Prévenu A, il ne resterait que la seule violation des critères de dimension des logements prescrits par l'article 32 de la loi de 1979 en relation avec le logement occupé par D et son épouse E, pour lequel il ne serait pas établi que Prévenu A aurait créé ou toléré cette situation, de sorte que l'avocat général, demande encore son acquittement du chef de cette prévention.

En ce qui concerne Prévenu B, il demande à voir retenir ce dernier dans les liens des seules préventions en relation avec les dimensions des chambres, sanctionnées par les articles 32 et 35 de la loi de 1979, et de le condamner à une simple amende au vu des acquittements à intervenir et du dépassement du délai raisonnable.

Les débats devant la Cour n'ont pas fait découvrir des éléments nouveaux et les prévenus ont maintenu leurs contestations.

En ce qui concerne les périodes infractionnelles, qui sont contestées, la Cour constate à partir des contrats de bail commercial de l'immeuble sis à () versés au dossier, des dépositions de Prévenu A et de Prévenu B, que la société à responsabilité limitée G avait pris en location ledit immeuble par contrat de bail du () et exploitait le cabaret « G ».

Par contrat de sous-location, elle avait sous-loué l'immeuble à son gérant Prévenu A, qui, à partir de l'année (), avait aménagé les différents logements en chambres individuelles aux fins de location. L'un des premiers locataires documenté par le dossier était D, occupant suivant contrat de bail du (), la chambre numéro 2.

Par courrier du (), la société O dénonça avec effet immédiat, le contrat de bail et le contrat de sous-location conclu avec la société G, respectivement Prévenu A.

C'est donc à juste titre que le tribunal a retenu à l'égard de Prévenu A, comme période infractionnelle, la période comprise entre () et le ().

Un nouveau contrat de bail portant sur l'immeuble y compris les logements, fut conclu en date du () entre la société O et Prévenu B, avec effet à partir du (), pour une durée de 10 ans. Ce contrat fut toutefois dénoncé avec effet immédiat par courrier du ().

Pendant la durée de ce bail commercial, Prévenu B a soit conclu avec les occupants du logement soit un nouveau contrat de bail en augmentant le prix, soit a continué le bail conclu initialement par Prévenu A.

La période infractionnelle se situe donc entre le (), date de la prise d'effet du bail commercial conclu entre Prévenu B et la société O, et le (), date de la résiliation du bail commercial.

Le dossier renseigne qu'un premier contrôle a été effectué par la « Commission spéciale chambre meublée », en date du (), partant à un moment où Prévenu A ne louait plus les chambres.

Il appert de la citation à prévenu que le ministère public reproche à Prévenu A les infractions aux prescriptions édictées par les articles 9,12 et 14 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 édictant les critères auxquels doivent correspondre les logements garnis, c'est-à-dire meublés, et les logements garnis collectifs, c'est-à-dire les logements meublés hébergeant au moins six personnes.

Or il appert des dépositions de D que l'ensemble des meubles lui appartient, les copies des contrats de bail jointes au dossier ne mentionnent pas que les chambres sont meublées et les agents verbalisateurs concluent à la fin du procès-verbal 2014/JDA35426/1/ET du 20 mars 2014, que presque l'ensemble des meubles appartiennent aux locataires (« *Fast alle Möbel die in den vermieteten Zimmern waren Eigentümer Mieter* »).

En ce qui concerne le chauffage défectueux, il y a lieu de relever que les premiers problèmes sont apparus fin (), partant à une période où Prévenu A n'exploitait plus l'immeuble.

Prévenu A est partant à acquitter de toutes ces préventions, les articles 9, 12 et 14 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 ne sauraient servir de base à la poursuite en cas de mise en location d'un logement non meublé.

En ce qui concerne l'infraction à l'article 32 de la loi du 25 février 1979 consistant à avoir loué un logement à deux personnes, dont la surface au sol était de 15,72 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes, Prévenu A affirme avoir donné ledit logement en location au seul D qui avait toutefois fait venir, à son insu, son épouse depuis l'étranger.

Il appert du contrat de bail qu'il a été signé seulement par D. Il mentionne toutefois qu'en cas d'occupation par deux personnes, le montant des charges sera augmenté. Or tel n'a pas été le cas après que l'épouse de D avait aménagé de sorte qu'il n'est pas établi à l'exclusion de tout doute que Prévenu A savait que D avait fait suivre son épouse au Grand-Duché de Luxembourg. Il s'ajoute que le premier contrôle par la « Commission spéciale chambre meublées » en présence de la police grand-ducale a eu lieu le (), partant à un moment où Prévenu A ne sous-louait plus les chambres et ne gérait plus l'immeuble, son bail ayant été résilié avec effet immédiat au ().

Prévenu A est partant, par réformation du jugement entrepris, à acquitter de l'ensemble des préventions mises à sa charge non établies:

« en sa qualité de gérant de fait de la société à responsabilité G s.à.r.l., inscrite au RCSL sous le numéro (), ayant eu son siège social à (), mise en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce du (), sinon en tant que commerçant individuel exploitant sous l'enseigne « G ; Prévenu A », inscrite au RCSL sous le numéro (), ayant exercé son activité commerciale au (), sans préjudice des indications de temps et de lieu exactes,

comme auteur, co-auteur ou complice,

depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période de l'année () au (), à (),

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,

1. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,72 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 470 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie

2. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), ainsi qu'à son épouse E, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,72 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 470 euros :

- dont la surface au sol est de 15,72 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie

3. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à F, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 12 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 4) pour un loyer mensuel de 400 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)

- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie. »

Ainsi qu'il a été développé ci-dessus, il n'appert pas du dossier que les baux repris, respectivement conclus à son tour par Prévenu B, portaient sur des logements meublés, de sorte que les infractions aux articles 9, 12 et 14 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 ne sont pas établies en droit à son encontre, les critères de location à respecter visant les seuls logements garnis.

En ce qui concerne le chauffage défectueux, c'est encore à juste titre que le représentant du ministère public relève que l'article 4 point 3, prévoit depuis sa modification du 15 juin 1979, uniquement l'obligation de mettre à disposition un logement *qui se prête sans difficultés à l'installation d'un mode de chauffage fixe* dans des conditions normales de protection contre l'incendie et l'intoxication, ce qui était le cas en l'espèce.

Or il apparaît encore des contrôles et des dépositions de D et de F que le chauffage de l'immeuble ne fonctionnait plus d'une manière générale, depuis le mois de (), partant à une époque où Prévenu B ne s'occupait plus de la gestion de l'immeuble, son contrat de bail ayant été résilié avec effet immédiat en date du ().

Prévenu B est dès lors à acquitter de ces préventions :

« comme auteur, co-auteur ou complice,

depuis une période non encore prescrite, mais au moins pendant la période du () au (), à (), sans préjudice des indications de temps et de lieu exactes,

1. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), ainsi qu'à son épouse E, née le (), et son fils G, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,72 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 470 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,*
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,*
- dépourvu d'eau chaude,*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)*
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie*

2. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à H, né le (), pendant une période indéterminée, mais au moins le (), un logement de 10,4 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 3) pour un loyer mensuel de 420 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,*
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,*
- dépourvu d'eau chaude,*

- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six),
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

3. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à F, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 12 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 4) pour un loyer mensuel de 400 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six),
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

4. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à I, né le () et à son épouse J, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 14 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 5), ainsi qu'un logement de 12,5 m², situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leurs deux enfants K, né le (), et K, né le () (chambre no 8) pour un loyer mensuel total de 750 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)
- situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie,

5. avoir donné en location ou mis à disposition aux fins d'habitation principale et permanente à L, né le (), ainsi qu'à son épouse M, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 16 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 6), ainsi qu'un logement situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leur fils N, né le () (chambre no 7) pour un loyer mensuel de 750 euros :

- dépourvu de toute sorte de meuble et dépourvu notamment d'un lit individuel séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins, d'une armoire individuelle fermant à clé, d'une table et d'une chaise, d'une possibilité de sécher du linge et d'un matelas,
- dépourvu d'une installation de chauffage en état de fonctionnement,
- dépourvu d'eau chaude,

- *situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant d'aucun extincteur,*
- *situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais ne disposant pas d'une cuisine équipée de feux suffisants (au moins dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six)*
- *situé dans un garni hébergeant au moins six personnes mais dépourvu de buanderie. »*

En ce qui concerne les infractions à l'article 32 alinéa de la loi du 25 février 1979, il appert du rapport nr 95122/2012 du 22 novembre 2012 (annexe 9 du procès-verbal du 20 mars 2014), qui inventorie les manquements constatés pendant la période de gestion de Prévenu B et du procès-verbal 2014/JDA35426/1/ET du 20 mars 2014 ainsi que des pièces jointes et notamment des contrats de bail et des quittances de paiement, que Prévenu B a loué des chambres dont la surface au sol ne correspond pas au minimum légal.

Le contrat de bail signé avec D, renseigne que le logement peut être occupé par deux personnes nonobstant qu'il ne mesure que 15,72 m² au lieu de 18 m² et est en fait occupé par les époux D et E, ensemble avec leur bébé (chambre numéro 2)

I et son épouse J occupent avec leurs deux enfants les chambres numéro 5 et numéro 8 qui, toutes les deux, ne présentent pas les mesurages minima légaux pour une occupation par deux personnes. Le loyer (600 euros) et les charges (150 euros) ont été payés à Prévenu B.

L et son épouse M occupent les chambres numéro 6 et numéro 7, dont la chambre 6 présente une surface au sol inférieure au minimum légal. Les deux contrats mentionnent comme locataire les époux, de sorte que Prévenu B était au courant que les logements étaient occupés chaque fois par deux personnes.

Prévenu B est, par confirmation du jugement entrepris, à retenir dans les liens des préventions suivantes :

« comme auteur, ayant lui-même commis les infractions,

pendant la période du () au (), à (),

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

1. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à D, né le (), ainsi qu'à son épouse E, née le (), et son fils G, né le (), pendant la période du () au (), un logement de 15,75 m², situé au premier étage de l'immeuble sis à () (chambre no 2) pour un loyer mensuel de 470 euros :

- dont la surface au sol est de 15,75 m², partant inférieure à la surface minimale de 18 m² en cas d'occupation par deux personnes,

2. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à I, né le () et à son épouse J, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 14 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 5), ainsi qu'un logement de 12,5 m², situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leurs deux enfants K, né le (), et K, né le () (chambre no 8) pour un loyer mensuel total de 750 euros :

- la surface au sol de la chambre no 5 ayant été de 14 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,
- la surface au sol de la chambre no 8 ayant été de 12,5 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes,

3. d'avoir donné en location aux fins d'habitation principale et permanente à L, né le (), ainsi qu'à son épouse M, née le (), pendant la période du () au (), un logement de 16 m², situé au deuxième étage de l'immeuble sis à () (chambre no 6), ainsi qu'un logement situé au deuxième étage dans le même immeuble pour l'occupation par leur fils N, né le () (chambre no 7) pour un loyer mensuel de 750 euros :

- dont la surface au sol de la chambre no 6 est de 16 m², partant inférieure à la surface minimale de 24 m² en cas d'occupation par deux personnes. »

Au vu des acquittements à intervenir, du dépassement du délai raisonnable, mais d'un autre côté du nombre de chambres non conformes à l'article 32 de la loi, la Cour décide de décharger Prévenu B de la peine d'emprisonnement prononcée à son encontre et de réduire l'amende à 3.000 euros.

P A R C E S M O T I F S ,

la Cour d'appel, dixième chambre, siégeant en matière correctionnelle, statuant contradictoirement, les prévenus entendus en leurs explications et moyens de défense et le représentant du ministère public en son réquisitoire,

reçoit les appels au pénal en la forme ;

les **dit** partiellement fondés ;

réformant :

- Prévenu A

acquitte Prévenu A de l'ensemble des infractions non établies à sa charge et le renvoie des fins de la poursuite pénale dirigée contre lui sans peine ni dépens ;

décharge Prévenu A de la peine d'emprisonnement, de l'amende et de la contrainte par corps prononcées contre lui ;

décharge Prévenu A des frais de sa poursuite pénale en première instance, liquidés à 9,72 euros ;

laisse les frais de sa poursuite pénale en instance d'appel à charge de l'Etat ;

- Prévenu B

acquitte Prévenu B des infractions non établies à sa charge ;

décharge Prévenu B de la peine d'emprisonnement prononcée contre lui ;

ramène l'amende à 3.000 (trois mille) euros ;

fixe la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à 60 (soixante) jours ;

condamne Prévenu B aux frais de sa poursuite pénale en instance d'appel, ces frais liquidés à 21,30 euros ;

confirme le jugement pour le surplus dans la mesure où il a été entrepris.

Par application des textes de loi cités par la juridiction de première instance en retranchant les articles 626, 628 et 628-1 du Code de procédure pénale, les articles 4, 7, 8, 9, 10, 12 et 14 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 et par application des articles 199, 202, 203, 209, 211 et 212 du Code de procédure pénale.

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 de chambre, Madame Nathalie JUNG et Monsieur Jean ENGELS, conseillers, qui ont signé le présent arrêt avec Monsieur Christophe WAGENER, greffier assumé.

La lecture de l'arrêt a été faite en audience publique à la Cité Judiciaire, bâtiment CR, plateau du St. Esprit, par Monsieur Michel REIFFERS, président de chambre, en présence de Madame Elisabeth EWERT, avocat général, et de Monsieur Christophe WAGENER, greffier assumé.