

## PRO JUSTITIA

### Audience publique du dix-neuf mai deux mille quatorze

Le Tribunal de police de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans l'affaire Ministère public, partie poursuivante suivant citation du 2 octobre 2013,

contre

**P.1.**, né le (...) à (...), demeurant à L-(...)

**prévenu** du chef d'infractions aux articles :

- 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- 57.3 du règlement sur les bâtisses modifié du 16 juin 1967 de la Ville de **X.**)

comparant en personne, assisté de Maître Roland MICHEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

### F a i t s :

Par citation du 2 octobre 2013 Monsieur le Procureur d'Etat près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a requis **P.1.)** de comparaître à l'audience publique du 4 novembre 2013, à 09.00 heures, salle n° JP.1.19, devant le Tribunal de police de Luxembourg pour y entendre statuer sur les infractions mises à sa charge.

A l'appel de la cause à cette audience, l'affaire fut contradictoirement remise à l'audience publique du 10 février 2014.

A l'appel de la cause à l'audience du 10 février 2014, l'affaire fut contradictoirement remise à l'audience publique du 28 avril 2014.

A l'appel de la cause à cette audience, **P.1.)** se présenta personnellement à la barre du tribunal, assisté de Maître Roland MICHEL.

Madame la juge-présidente vérifia l'identité de **P.1.)** et lui donna connaissance de l'acte qui a saisi le tribunal.

Les témoins T.1.), inspecteur, T.2.), T.3.), T.4.), T.5.) et T.6.) furent entendus, chacun séparément, en leurs dépositions orales après avoir prêté le serment prévu à l'article 155 du Code d'instruction criminelle.

Le prévenu fut ensuite entendu en ses explications et moyens de défense.

Maître Roland MICHEL exposa les moyens de défense de son mandant.

Après avoir entendu le représentant du Ministère public, Monsieur Bob PIRON, en ses réquisitions, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

Vu le rapport n° 2011/23726/304/BJ du 16 décembre 2011 de la police grand-ducale (Circonscription Régionale Luxembourg, CP Kirchberg).

Vu la citation 2 octobre 2013 notifiée régulièrement à P.1.).

Le Ministère Public reproche à P.1.), en sa qualité d'administrateur de la société SOC.1.) s.a., d'avoir, vers la fin de l'année 2009/début de l'année 2010, en infraction à l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et en infraction à l'article 57.3 du règlement sur les bâtisses de la Ville de X.), procédé sans autorisation préalable du bourgmestre de la ville de X.), à la création d'une unité d'habitation supplémentaire au rez-de-jardin de l'immeuble situé à (...), (...) rue (...).

### **Faits:**

Le 29 mars 1982, le bourgmestre de la ville de X.) a délivré une autorisation de bâtir pour trois maisons d'habitation à deux logements sises (...),(...) rue (...) à (...).

Le règlement de copropriété du 13 octobre 1983 relatif à l'immeuble à appartements privés, dénommé «Résidence (...) », prévoyait quatre logements, à savoir un appartement au premier étage, un appartement au deuxième étage et deux studios au troisième étage. Les parties au rez-de-chaussée étaient désignées comme suit: garage et cave du côté droit, garage et cave du côté gauche, cave arrière du côté droit et cave arrière du côté gauche, ainsi que, à l'arrière de la maison, un jardin avec terrasse du côté droit et un jardin avec terrasse du côté gauche. Se trouvait encore au rez-de-chaussée le local de chaufferie.

La société SOC.1.) s.a. est devenue propriétaire de l'immeuble en question suivant acquisitions successives par actes notariés en 2005, respectivement en 2008.

Fin 2009 et début 2010, la société SOC.1.) s.a. a fait procéder à des travaux de rénovation et de transformation de l'immeuble. En ce qui concerne le rez-de-chaussée, elle a notamment procédé aux travaux suivants: enlèvement du mur

séparant les deux entités désignées comme «*cave arrière du côté droit et cave arrière du côté gauche*», remplacement des deux portes en acier donnant sur le jardin par des portes-fenêtres, remplacement de la fenêtre dans le mur donnant sur le jardin, fermeture d'une porte donnant du couloir dans la cave arrière droite, installation d'une cuisine équipée, remplacement du sol, remplacement du carrelage de la salle de bains, remplacement de la terrasse.

Suite à ces travaux, la société **SOC.1.)** s.a. a donné en location un studio au rez-de-chaussée, aménagé à la place des deux anciennes «*caves arrières*».

Actuellement, l'immeuble comprend un studio au rez-de-jardin, un appartement au premier et un appartement au deuxième étage ainsi que deux studios au troisième étage, tous donnés en location.

### **En droit :**

Le prévenu conclut à son acquittement en soutenant que les travaux réalisés ne nécessiteraient pas d'autorisation du bourgmestre, que les travaux auraient été déclarés à la commune et qu'aucun nouveau logement n'aurait été créé.

Il souligne qu'il n'y avait jamais que deux logements dans l'immeuble, mais que depuis 1983, l'immeuble comprenait quatre appartements et était vendu comme tel à la société **SOC.1.)** s.a.. En 2010, la société aurait uniquement procédé au réaménagement et à la rénovation de la cinquième unité sise au rez-de-jardin qui, malgré sa désignation cadastrale comme «*cave*», pouvait déjà être utilisée à des fins d'habitation dès avant 2006 alors que la pièce attribuée à l'appartement du premier étage, utilisée comme bureau, était équipée d'une salle de bains avec toilette, lavabo et douche, d'un chauffage, d'un parlophone et que les raccords nécessaires pour la cuisine étaient présents. Le seul travail effectué par la société **SOC.1.)** s.a. aurait été l'enlèvement de la cloison en bois séparant les deux «*caves*», de sorte à pouvoir aménager un studio d'une surface d'environ 20 m<sup>2</sup> donnant sur le jardin.

Le Ministère public reproche plus précisément au prévenu d'avoir réalisé les travaux suivants:

- Arrachage d'un mur en briques ayant existé entre la cave du milieu et celle de droite

**P.1.)** reconnaît avoir fait enlever le mur séparant les deux caves, mais affirme qu'il ne s'agissait pas d'un véritable mur en briques, mais d'une simple paroi en contreplaqué.

Les témoins **T.2.)**, propriétaire de l'appartement du premier étage en 1983, et **T.3.)**, ayant habité dans les lieux avec son père de 1989 à 2004, sont d'avis que les deux caves arrières étaient séparées par un mur en briques. **T.3.)** précise que son père avait accroché des étagères au mur de séparation sur lesquelles il stockait de nombreux volumes du Mémorial et que le mur était assez solide pour supporter tout ce poids, de sorte qu'il ne saurait s'agir d'un mur en contreplaqué.

**T.4.**), propriétaire de l'immeuble sis (...), déclare que les trois maisons voisines étaient pareilles et qu'il les a toutes visitées au moment de l'achat lorsqu'elles étaient encore en voie de construction, de sorte qu'il a pu voir que les caves étaient séparées par un mur en pierres. Dans la maison du témoin, identique à celle au numéro (...), il y a par ailleurs un mur en pierres entre les caves, ce qui a également été constaté par l'inspecteur de police **T.1.**)

Ces déclarations sont contredites par le témoin **T.6.**), travaillant pour l'épouse de **P.1.**) en tant qu'ouvrier de maintenance et qui a, en 2010, enlevé la cloison séparant les deux caves. Il explique qu'il s'agissait d'une cloison démontable qui était en bois et plaques de plâtre fixées par des chevrons sur une rangée en briques maçonnées par terre.

Même s'il existe un doute quant aux matériaux utilisés pour la construction du mur séparant les deux caves, il n'en demeure pas moins que **P.1.**) a fait enlever ce mur prévu sur les plans joints à l'autorisation de bâtir et qui s'y trouvait depuis 1983, de manière à créer une grande pièce à partir de deux caves attribuées à deux appartements différents.

- Percement d'un trou dans le mur antérieur de la cave de droite afin d'y installer une porte

Aucun élément du dossier ne permet de retenir que **P.1.**) ait percé un trou dans un mur de la cave pour y installer une porte; au contraire, il résulte des débats menés à l'audience qu'il a fait murer une ouverture / porte menant dans ladite cave.

- Construction dans le couloir menant aux caves d'une nouvelle pièce servant de salle de bains accessible via la porte nouvellement créée

Il résulte des déclarations concordantes de tous les témoins entendus à l'audience que dès la construction de l'immeuble, il existait une petite pièce avec WC et lavabo située au fond du couloir, accessible par une porte à partir de la cave arrière droite.

Si les témoins **T.2.)** et **T.3.)** ne se souviennent pas d'une douche dans ladite pièce qui était très petite, **T.5.)**, belle-mère du prévenu, ayant habité les lieux de 2006 à 2007, est cependant formelle pour dire qu'elle avait placé sa machine à laver dans le bac à douche. Le témoin **T.6.)** confirme la présence d'un WC, lavabo et douche dans la salle qui était assez petite.

Il n'est dès lors pas établi que **P.1.)** ait fait construire une nouvelle pièce d'eau au fond du couloir.

- Aménagement des lieux de manière à ce qu'ils puissent servir d'habitation de manière permanente (installation de porte-fenêtre, parquet stratifié, cuisine équipée...)

**P.1.)** reconnaît avoir installé deux portes-fenêtres, du parquet et une cuisine équipée dans les lieux, mais fait valoir qu'il s'agissait de simples travaux de rénovation et d'aménagement d'un local qui était d'ores et déjà utilisé comme lieu

de séjour et habitable. Il souligne qu'au moment de l'achat par la société **SOC.1.)** s.a., le studio au rez-de-jardin n'était pas loué parce qu'il était fortement délabré, mais qu'il était déjà équipé d'une salle de bains, d'un parlophone et des raccords pour kitchenette et qu'il était utilisé par les précédents propriétaires comme bureau.

Il est constant que la «*cave arrière gauche*» était uniquement utilisée par les occupants de l'appartement du deuxième étage comme pièce de rangement.

En ce qui concerne l'utilisation de la «*cave arrière droite*», **T.2.)** déclare qu'il y avait installé un petit bureau.

Selon **T.3.)**, il s'agissait d'une cave où son père avait entreposé des volumes de Mémorial sur des étagères tandis que le témoin y avait rangé du bric-à-brac. C'était une pièce à débarras qui n'était ni accueillante, ni habitable.

**T.4.)** confirme la présence de dossiers, d'une table et d'une chaise dans la cave et y avoir parfois vu écrire le père de **T.3.)**.

Quant à **T.5.)**, elle y avait installé une table et deux chaises et l'utilisait pour entreposer des affaires et passer dans le jardin.

Si les précédents habitants de l'appartement du premier étage ont pu utiliser la cave arrière droite pour y faire occasionnellement des travaux de bureau ou s'asseoir lorsqu'ils travaillaient au jardin, il n'en demeure pas moins qu'il ne s'agissait pas d'une pièce destinée à y vivre de manière permanente, mais d'une cave équipée d'une table et d'une chaise. **T.3.)** ne désigne d'ailleurs pas cette pièce comme bureau de son père, mais la qualifie de cave où il avait déposé des objets divers et qu'il ne trouvait pas accueillante. La présence d'une salle d'eau dans ladite cave ne change rien à cette destination.

Indépendamment de toutes autres considérations, il est indéniable qu'en effectuant les travaux en question, la société **SOC.1.)** s.a. a procédé à la création d'un logement supplémentaire, non prévu sur les plans et qui n'existait pas en tant que tel au moment de l'achat successif de l'immeuble par la société **SOC.1.)** s.a.. Il ne pouvait par ailleurs pas y exister un logement d'habitation dans la mesure où les deux caves arrières étaient attribuées à deux appartements différents, séparées par une cloison.

Il n'était à aucun moment dans l'intention des précédents propriétaires d'utiliser ces deux caves comme véritables pièces à vivre. En effet, la cave arrière gauche était uniquement utilisée comme pièce de rangement et la cave arrière droite était essentiellement destinée au stockage de volumes de Mémorial ainsi que de divers objets. Le fait que la cave ait parfois servi à consulter les Mémoires y stockés ou écrire des notes n'en fait pas un véritable bureau. En aucun cas les pièces exiguës dont l'une seulement était munie d'une minuscule fenêtre n'auraient pu servir au logement d'une personne.

Dès lors, la société **SOC.1.)** s.a. n'a pas simplement effectué des travaux majeurs d'entretien à l'intérieur des immeubles, qui n'auraient été soumis qu'à une

obligation de déclaration en vertu de l'article 57.4.1 du règlement sur les bâtisses de la Ville de X.) du 16 juin 1967 tel qu'il a été modifié et complété par la suite, mais a transformé des caves en un studio à usage d'habitation, partant apporté un changement à l'affectation des pièces au rez-de-jardin.

Aux termes de l'article 57.3.1.j) du règlement sur les bâtisses de la Ville de X.), une autorisation de bâtir est requise pour tout changement apporté à l'affectation des pièces ou des locaux.

En créant une unité d'habitation supplémentaire au rez-de-jardin sans autorisation préalable du bourgmestre, P.1.) a contrevenu aux dispositions de l'article 57.3. du règlement sur les bâtisses de la Ville de X.).

Il s'ensuit que l'infraction libellée par le Ministère public est à suffisance établie dans le chef du prévenu.

P.1.) est dès lors convaincu par les débats menés à l'audience, notamment les déclarations des témoins T.2.), T.3.), T.4.) et T.1.), ensemble les éléments du dossier répressif de l'infraction libellée à sa charge par le Parquet, à savoir :

**pris en sa qualité d'administrateur de la société SOC.1.) s.a., établie et ayant son siège social à (...), partant comme auteur ayant personnellement commis l'infraction,**

**vers la fin de l'année 2009 / début de l'année 2010 à (...),**

- a) en infraction à l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain**
- b) en infraction à l'article 57.3 du règlement sur les bâtisses modifié du 16 juin 1967 de la Ville de X.)**

**avoir procédé sans autorisation préalable du bourgmestre de la Ville de X.) à la création d'une unité d'habitation supplémentaire au rez-de-jardin de l'immeuble situé à (...),**

- en arrachant le mur ayant existé entre la cave de gauche et celle de droite**
- de manière générale, en aménageant les lieux de manière à ce qu'ils puissent servir d'habitation de manière permanente (installation de porte-fenêtre, parquet stratifié, cuisine équipée, etc)**

#### **Quant à la peine :**

En vertu de l'article 107 (1) de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, tous ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans ou projets d'aménagement généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de bâtir sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros, ou d'une de ces peines seulement.

Dans l'appréciation de la peine, le tribunal prend en l'espèce en considération la gravité de l'atteinte à l'ordre public causée par le non-respect du règlement sur les bâtisses. Il convient également de prendre en considération la durée de l'infraction et l'attitude affichée par le prévenu pendant toute cette durée. L'amende à prononcer doit encore tenir compte du bénéfice que le prévenu a tiré de la violation de la loi.

Le tribunal estime que l'infraction retenue à charge du prévenu est adéquatement sanctionnée par une amende que le tribunal fixe, eu égard à la gravité des faits et à la situation financière du prévenu, à 50.000 euros, le tribunal faisant abstraction d'une peine de prison avec sursis en raison de l'absence d'antécédents judiciaires spécifiques en la matière du prévenu.

### **Quant au rétablissement des lieux :**

En application de l'article 107 (2) de la loi du 19 juillet 2004, le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants.

Les infractions au règlement sur les bâtisses constituent une atteinte à l'ordre public. Ne pas ordonner de rétablissement des lieux reviendrait à pérenniser une situation contraire à la loi.

Afin de réparer le trouble causé par l'infraction commise par le prévenu, il y a dès lors lieu d'ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, c'est-à-dire dans l'état dans lesquels ils se trouvaient avant 2010, le tout dans le délai de 6 mois et sous peine d'astreinte, aux frais du contrevenant.

### **Par ces motifs**

le tribunal de police de et à Luxembourg, statuant contradictoirement, le prévenu et son mandataire entendus en leurs moyens de défense et le représentant du ministère public entendu en son réquisitoire :

**condamne P.1.)** du chef de l'infraction retenue à sa charge à 1 amende de **50.000 euros (cinquante mille euros) ;**

**fixe** la durée de la **contrainte par corps** en cas de non-paiement de l'amende à **1.000 jours ;**

**ordonne** le rétablissement des lieux dans leur pristin état aux frais du contrevenant, et ce dans un délai de 6 mois à partir du jour où le présent jugement aura acquis autorité de chose jugée, sous peine d'une astreinte de 1.000 euros (mille euros) par jour de retard sur le délai imparti ;

**fixe** la durée maximale de l'astreinte à 100 jours (cent jours) ;

**condamne P.1.) aux frais** de sa poursuite pénale, liquidés à **87,35.- € (quatre-vingt-sept euros et trente-cinq cents).**

Le tout par application de l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; de l'article 57.3 du règlement sur les bâtisses modifié du 16 juin 1967 de la Ville de X.), de l'article 1er de la loi du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive, des articles 25, 26, 27, 28, 29, 30 et 66 du code pénal et des articles 152, 153, 154, 155, 161, 162, 163 et 386 du code d'instruction criminelle.

Ainsi fait, jugé et prononcé, en présence du Ministère public, en l'audience publique dudit Tribunal de police à Luxembourg, date qu'en tête, par Monique HENTGEN, juge de paix directeur adjoint, siégeant comme juge de police, assistée de la greffière Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Monique HENTGEN

(s.) Véronique RINNEN