

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement n° 83/24
Répertoire n° 480/24
Notice 9572/23/LD

PRO JUSTITIA

Audience publique du six février deux mille vingt-quatre

Le Tribunal de Police de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire ADRESSE1.), a rendu le jugement qui suit

dans l'affaire Ministère Public, partie poursuivante suivant citation à prévenus du 7 novembre 2023,

contre :

1) PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

prévenu,

comparant en personne, assisté de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) PERSONNE2.), née le DATE2.) à ADRESSE4.) (France), demeurant à L-ADRESSE3.),

prévenue,

représentée par PERSONNE1.) ainsi que par Maître Georges KRIEGER, préqualifiés,

en présence de

l'Administration communale de la ADRESSE1.), établie à L-ADRESSE5.), représentée par son Collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son attaché administratif au secrétariat général, PERSONNE3.), né le DATE3.) à ADRESSE2.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.), mandaté en vertu d'une procuration du 19 janvier 2024 pour la représenter dans la présente affaire à l'audience publique du Tribunal de Police de ce siège du 23 janvier 2024,

partie civile constituée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), prévenus préqualifiés.

Faits :

Par citation du 7 novembre 2023, Monsieur le Procureur d'Etat près le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a requis PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître à l'audience publique du 5 décembre 2023 à 10 heures, salle n° JP.1.19, devant le Tribunal de Police de et à Luxembourg pour y entendre statuer sur les préventions mises à leur charge.

À cette audience, les débats furent refixés contradictoirement au 23 janvier 2024 à 10 heures, même salle.

À l'appel de l'affaire à l'audience publique du 23 janvier 2024, PERSONNE1.) se présenta personnellement à la barre, assisté de Maître Georges KRIEGER. PERSONNE2.) se fit représenter par le prévenu sub 1) et Maître KRIEGER.

Madame le juge-président vérifia l'identité de PERSONNE1.), lui donna connaissance de l'acte qui a saisi le tribunal et l'informa de son droit de garder le silence ainsi que de son droit de ne pas s'incriminer lui-même.

Les témoins PERSONNE4.) et PERSONNE5.) furent entendus, chacun séparément, en leurs dépositions respectives après avoir tous les deux prêté le serment prévu à l'article 155 du Code de procédure pénale.

PERSONNE1.) fut entendu en ses explications.

Le représentant de l'Administration communale de la ADRESSE1.), PERSONNE3.), dûment mandaté, demanda acte qu'il se constitue partie civile pour et au nom de celle-ci contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), conclut à la condamnation au pénal de ceux-ci et demanda réparation du préjudice subi par la ADRESSE1.) du fait de leurs agissements, avec rétablissement des lieux dans leur pristin état.

PERSONNE1.) fut entendu en ses explications et moyens de défense.

La représentante du Ministère Public, Madame Charlotte MARC, fut entendue en ses réquisitions.

Maître Georges KRIEGER développa les moyens de défense au pénal et au civil de ses mandants.

PERSONNE1.) eut la parole en dernier.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 6 février 2024, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Vu l'intégralité du dossier répressif émis suite à la plainte déposée le 11 mars 2023 par l'Administration communale ADRESSE1.) et notamment le rapport d'enquête n° 2023/14222/478/DSL dressé le 26 juillet 2023 sur demande du Ministère Public.

Vu la citation à prévenus du 7 novembre 2023 régulièrement notifiée ainsi que la remise contradictoire lors de l'audience du 5 décembre 2023.

Au pénal :

Le Ministère Public reproche à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) :

« comme auteurs, co-auteurs ou complices,

depuis un tems non prescrit et au moins entre le 8 mars 2019 (première visite des lieux par la police des bâtisses de la ADRESSE1.)) et le 22 novembre 2022 (dernière visite des lieux par la police des bâtisses de la ADRESSE1.)), à L-ADRESSE7.), sur une parcelle inscrite au cadastre de la Ville de ADRESSE2.), section EB de ADRESSE8.), sous le numéro NUMERO1.), sans préjudice des circonstances de temps et de lieux exactes,

1) *en infraction aux articles 19 et 70, alinéa 3 du règlement sur les bâtisses de la ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, d'avoir implanté une nouvelle construction à un endroit autre que le long des voies publiques équipées, existantes ou nouvelles,*

en l'espèce, d'avoir implanté un nouveau logement (composé notamment d'une cuisine, d'un salon, d'une salle de bains et d'une chambre) en deuxième position, ce logement étant uniquement accessible par une entrée située à l'arrière du bâtiment, à l'écart des voies publiques équipées et sans être relié à l'intérieur à la maison unifamiliale sise à la même adresse,

2) *en infraction aux articles 57.1.1 et 70, alinéa 3 du règlement sur les bâtisses de la ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, d'avoir procédé à un changement d'affectation d'une construction sans disposer d'une autorisation du bourgmestre,*

en l'espèce, d'avoir transformé une maison unifamiliale en maison bi-familiale sans disposer d'une autorisation du bourgmestre,

3) *en infractions aux articles 57.1.1 et 70, alinéa 3 du règlement sur les bâtisses de la ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, d'avoir*

procédé à des travaux de transformation d'une construction existante sans disposer d'une autorisation du bourgmestre,

en l'espèce, d'avoir mis en place trois lucarnes sans disposer d'une autorisation du bourgmestre, respectivement d'avoir mis en place ces trois lucarnes sans que ces dernières ne correspondent aux plans faisant partie de l'autorisation de bâtir n° NUMERO2.) du 28 mai 2020, notamment en ce qui concerne la taille des fenêtres,

4) en infraction à l'article 70, alinéas 1 et 3 du règlement sur les bâtisses de la ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, d'avoir continué des travaux malgré un arrêté de fermeture de chantier,

en l'espèce, d'avoir continué des travaux malgré

- un arrêté du bourgmestre de la ADRESSE1.) du 12 mars 2019 ordonnant la fermeture du chantier sis à L-ADRESSE7.),

- un arrêté du bourgmestre de la ADRESSE1.) du 12 octobre 2020 ordonnant la fermeture du chantier sis à L-ADRESSE7.) ».

Il résulte de la plainte émise par l'Administration Communale de la ADRESSE1.) le 10 mars 2023 et déposée auprès du Parquet de Luxembourg le 11 mars 2023 que PERSONNE1.) est propriétaire d'un immeuble d'habitation sis à L-ADRESSE7.), et implanté sur la parcelle plus amplement indiquée ci-dessus. La zone est classée d'habitation, recouverte de la zone superposée secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit - C » et précisée par le plan d'aménagement particulier quartier existant PAP QE secteur protégé des ensembles sensibles.

Suite à une réclamation d'un des voisins, la Police des bâtisses effectua une première visite des lieux le 8 mars 2019 pour constater que des travaux de construction d'envergure étaient en exécution à l'intérieur dudit immeuble sans qu'une autorisation de bâtir n'ait été émise et sans que les travaux n'aient été préalablement déclarés. Une fermeture de chantier fut décidée par arrêté du 12 mars 2019.

Par la suite, le cabinet d'architecte PERSONNE6.) SARL sollicite l'autorisation de transformer la maison concernée ainsi que ses dépendances en immeuble à deux logements, ce qui fut refusé par lettre du 20 mars 2019 au vu du classement de la parcelle, enclavée, ainsi que de l'article 19 du règlement sur les bâtisses qui n'autorise l'implantation de nouvelles constructions que le long des voies publiques équipées, existantes ou nouvelles.

Sur ce, une nouvelle demande d'autorisation de bâtir fut introduite en vue de la transformation de la maison unifamiliale qui fut autorisée suivant l'autorisation de bâtir n° NUMERO2.) du 28 mai 2020, l'arrêté de fermeture de chantier ayant été levée par cette même décision.

Or, il s'avéra par la suite, et notamment suite à une seconde visite des lieux de la Police des bâtisses du 29 septembre 2020 que les lucarnes mises en place n'étaient pas conformes aux plans d'autorisation de bâtir sus-indiqués et furent notamment considérées contraires à l'article D.10.2.6.2 du PAP QE applicable, imposant l'harmonisation de style et du caractère de la rue, voire le style des lucarnes d'origine, pour celles implantées côté rue et côté reculements latéraux.

Une nouvelle fermeture de chantier fut ordonnée suivant arrêté du 12 octobre 2020, notifiée le 13 octobre 2020 par lettre recommandée et affichée sur le site par la Police grand-ducale le 15 octobre 2020.

Aucune nouvelle demande en levée de l'arrêté de fermeture ne fut enregistrée par la suite et le dossier ne connut aucune évolution administrative, à l'exception d'un courrier d'enquête provenant du propriétaire de l'immeuble, se renseignant s'il pourrait y installer une crèche, ce qui fut refusé suivant un courrier en ce sens du 11 novembre 2021.

Lors d'une visite de la Police des bâtisses du 22 novembre 2022, il s'avéra que les travaux avaient été finalisés malgré la fermeture de chantier ordonnée suivant arrêté du 12 octobre 2020, que les lucarnes installées n'étaient toujours pas conformes à l'autorisation de bâtir et que deux boîtes aux lettres étaient accrochées à la façade avec pour l'une l'indication « 49b » avec une flèche pointant en direction d'une porte d'entrée annexe, se trouvant latéralement derrière le bâtiment principal.

Il en fut déduit qu'une seconde unité de logement avait été créée dans l'annexe, alors que l'autorisation de bâtir ne permettait que la transformation d'une maison unifamiliale. Or, par sa situation, l'immeuble ne longeant pas la voie publique, une deuxième unité de logement, créée contrairement aux plans autorisés, était susceptible d'engendrer des problèmes de sécurité, raison pour laquelle une telle demande avait été refusée suivant courrier du 20 mars 2019.

Pour l'Administration communale de la ADRESSE1.), il s'agissait d'une claire violation de l'autorisation de construire, précisant qu'une deuxième unité de logement n'était pas possible, notamment par le non-respect de ce qui avait été autorisé et de la fermeture de chantier ordonnée suivant arrêté du 12 octobre 2020. Elle porta plainte sur base de l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain ainsi que sur base de l'article 70 du règlement des bâtisses de la ADRESSE1.).

Le dossier fut transmis par le Ministère Public au juge d'instruction qui émit une ordonnance de perquisition pour l'immeuble désigné ci-dessus en date du 31 mai 2023. Celle-ci fut exécutée par la Police grand-ducale, Région Capitale, Commissariat Bonnevoie (C2R), le 19 juillet 2023, tel que renseigné dans le rapport sus-indiqué du 26 juillet 2023.

PERSONNE5.), Inspecteur (APJ), exécuta ensemble avec PERSONNE7.), Commissaire-adjoint (OPJ), cette ordonnance et fut entendu en qualité de témoin, sous la foi du serment, à l'audience du 23 janvier 2024.

Il résulte tant du rapport de police que des déclarations du témoin PERSONNE5.) que suivant le registre des personnes physiques, six personnes étaient déclarées à l'adresse indiquée, quatre demeurant dans la maison principale et deux dans l'annexe, indiquée comme « maison loft ».

Les agents verbalisateurs purent relever que la maison était subdivisée en deux parties distinctes, chacune ayant sa propre entrée. Les occupants de la maison-loft, un couple, déclarèrent avoir conclu un contrat de bail pour une durée de 22 mois et allant du 1^{er} mars 2023 jusqu'au 31 décembre 2024 contre paiement d'un loyer mensuel, charges comprises, de 2.130 euros.

Les occupants de la maison principale vivaient en communauté sous forme de colocation. Chacun des résidents disposait d'une chambre individuelle tandis que les espaces communs, cuisine, salon et salle de bains étaient partagés. Les locataires avaient conclu un contrat de bail pour une année du 1^{er} septembre 2022 au 31 août 2023 contre un loyer, charges comprises, de 3.500 euros.

Vue de l'avant, la maison disposait d'une entrée principale, d'un local technique ainsi que d'une deuxième entrée, se trouvant à l'arrière de l'immeuble, pour accéder à la maison-loft. Deux boîtes aux lettres se trouvaient devant la maison et chacune, maison principale et maison-loft, avaient une sonnette séparée.

La maison-loft avait une surface de 55 m² environ, se composant d'une cuisine équipée et ouverte sur le salon, d'un accès sur une terrasse/jardin, d'une chambre en mezzanine accessible depuis le salon par un escalier et d'une salle d'eau avec un WC séparé.

La maison principale avait une surface d'environ 130 m² composée d'une cuisine ouverte sur le salon, d'une salle d'eau et d'un WC au rez-de-chaussée, de trois chambres à coucher et d'une salle de bains avec WC au 1^{er} étage et d'une chambre à coucher avec un espace sanitaire au deuxième étage.

Sur question du Tribunal, le témoin précisa que les deux maisons n'étaient aucunement reliées entre elles de l'intérieur.

Sur question de Maître Georges KRIEGER, mandataire des parties prévenues, le témoin PERSONNE5.) déclara ne pas avoir disposé des plans de construction, que sa mission était limitée à faire des constatations visuelles et à réaliser des photographies des lieux.

Sur une autre question de l'avocat, le témoin estima ne pas pouvoir déterminer si l'annexe était un logement intégré ou non.

Un second témoin, PERSONNE4.), fut également entendu sous la foi du serment. Il faisait partie du service de l'urbanisme de la ADRESSE1.) et put expliquer le côté administratif des faits en cause.

Il confirma que le chantier avait subi une première fermeture pour défaut d'autorisation et une seconde suite au constat que certains éléments réalisés n'étaient pas conformes aux plans autorisés.

Cette seconde fermeture de chantier n'aurait jamais été attaquée, voire n'aurait donné lieu à aucune réouverture.

L'autorisation aurait été donnée pour la rénovation d'une maison unifamiliale. Or, désormais existeraient deux maisons séparées au même endroit, ce qui n'aurait pas fait partie de la demande. Il y aurait deux boîtes aux lettres, ce qui démontrerait bien qu'il s'agirait de deux unités.

Les plans originaux auraient permis une extension vers l'annexe qui devait être intégrée dans la maison principale par le biais d'une connexion à l'intérieur. Sur question du Tribunal, le témoin dut reconnaître ne pas avoir été à l'intérieur des maisons et partant ne pas pouvoir apprécier personnellement la conformité avec les plans.

Par contre aurait-il été visible que les lucarnes n'auraient pas été conformes aux plans. La seconde fermeture du chantier en aurait été la conséquence, celle-ci ayant été ordonnée en 2020. Or, en 2023, les lucarnes auraient été achevées, mais ne correspondraient toujours pas à ce qui avait été autorisé.

Malgré l'arrêté de fermeture du chantier, l'ensemble des travaux aurait été réalisé, ce qui serait contraire à la loi.

Sur question du Tribunal, le témoin PERSONNE4.) expliqua qu'un arrêté ordonnant une fermeture de chantier interviendrait sur avis donné au bourgmestre qui en prendrait la décision. Celle-ci serait par la suite exécutée par la police et elle aurait pour conséquence que tous travaux sur le chantier seraient interdits. Il existerait toutefois des procédures pour agir à l'encontre d'un arrêté de fermeture de chantier, mais aucune n'aurait été introduite suite à la deuxième fermeture de chantier.

Maître Georges KRIEGER fit demander au témoin PERSONNE4.) vers où seraient tournées les lucarnes incriminées. Le témoin déclara qu'elles regarderaient sur une parcelle privée qui se trouverait en indivision entre les maisons riveraines, mais qu'elles seraient visibles depuis la rue.

Sur une autre question, le témoin PERSONNE4.) précisa que les proportions et dimensions des lucarnes auraient dû être respectées, ce qui n'aurait pas été le cas.

L'Administration communale de la ADRESSE1.) demanda acte de ce qu'elle entendrait se constituer partie civile contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Elle conclut à voir condamner les prévenus au pénal à des amendes appropriées ainsi qu'à des dommages-intérêts quant au montant desquels elle se rapporta à prudence de justice. Elle demanda également la remise des lieux en leur pristin état.

PERSONNE1.) fut ensuite entendu quant aux faits, déclarant représenter sa compagnie, PERSONNE2.).

Il insista avoir fait modifier une maison unifamiliale conformément aux plans et que l'annexe, la fameuse maison-loft, en ferait partie. Les deux disposeraient d'un

seul compteur électrique, d'une seule connexion internet et il existerait un accès entre les deux qui aurait été fermé par du placo-plâtre.

Le prévenu n'entendit pas répondre davantage aux questions du Tribunal, estimant ne pas pouvoir s'exprimer correctement, et préféra laisser ce soin à son mandataire, Maître Georges KRIEGER.

Il précisa, sur question du Tribunal, être gestionnaire de patrimoine indépendant et ne pas avoir de revenu mensuel fixe.

Le Ministère Public résuma le dossier et rappela la plainte émise par l'Administration communale de la ADRESSE1.) ayant engendré une première fermeture de chantier, puis une réouverture ainsi qu'une nouvelle fermeture.

Quatre infractions aux lois et règlements des bâtisses seraient reprochées aux prévenus que la représentante du Parquet analysa ensuite l'une après l'autre.

Quant à l'infraction sub 1 :

Il y aurait eu violation des articles 19 et 70, alinéa 3 du Règlement des bâtisses ainsi que de l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

Derrière l'immeuble principal, unifamilial, aurait été créé un second logement en deuxième position qui serait accessible par une porte séparée et non relié à la voie publique.

Il n'y aurait pas eu d'autorisation antérieurement aux travaux et avec l'autorisation finalement reçue aurait été créée une nouvelle construction, un nouveau logement.

Suivant le Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », un logement serait un ensemble de locaux d'habitation constitutifs d'une seule unité de logement.

Il résulterait toutefois du rapport de police que la maison loft disposerait d'une porte, d'une sonnette et d'une boîte aux lettres propres, séparées de celles de la maison principale. De même y aurait-il six personnes déclarées sur place, dont quatre habiteraient la maison principale préexistante et deux la maison-loft, chacune des deux unités ayant son propre contrat de bail séparé.

Il serait encore établi à partir des photographies prises des lieux que la maison loft disposerait d'une chambre-à-coucher, d'une salle d'eau et d'un WC, d'une salle-à-manger ainsi que d'une cuisine équipée. Il ne s'agirait nullement d'une niche de cuisine et l'ensemble donnerait un logement propre.

Pour la partie poursuivante, il y aurait bien eu construction d'un nouveau logement en l'absence de toute autorisation de ce faire. L'infraction serait dès lors établie.

Quant à l'infraction sub 2) :

Il s'agirait de violations des articles 57.1.1 et 70, alinéa 3 du Règlement des bâtisses ainsi que de l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004, préqualifiée.

Il serait important de déterminer la distinction entre une maison unifamiliale et une maison bi-familiale. La première serait constitutive d'une seule unité de logement permanent, la seconde de deux unités de logement permanent.

En l'espèce, il s'agirait bien d'une maison bi-familiale qui aurait été construite alors que la maison loft serait constitutive d'une deuxième unité de logement permanent qui ne serait pas liée à la construction originaire, à savoir la maison unifamiliale préexistante. Il résulterait des déclarations du témoin PERSONNE5.) qu'il n'y aurait aucun accès praticable entre les deux maisons, aucune porte de connexion. Par contre existerait-il une ouverture qui aurait été, suivant les aveux du prévenu PERSONNE1.), obstruée par des plaques et serait par conséquent impraticable.

En conséquence, il y aurait lieu de retenir que les prévenus auraient transformé une maison unifamiliale en une maison bi-familiale quant à laquelle l'autorisation aurait été refusée.

Cette infraction serait par conséquent également donnée.

Quant à l'infraction sub 3) :

Il serait reproché aux prévenus d'avoir mis en place trois lucarnes qui, de par leurs dimensions, ne seraient pas conformes aux plans d'autorisation à construire. Le témoin PERSONNE4.) aurait confirmé qu'elles seraient visibles depuis la rue et devraient par conséquent être en harmonie avec les autres constructions d'alentour, ce qui ne serait plus le cas. PERSONNE1.) serait par ailleurs en aveux qu'il ne s'agirait pas des lucarnes autorisées, mais qu'elles auraient une taille inférieure, reconnaissant une erreur en son chef.

Cette infraction serait en conséquence également donnée.

Quant à l'infraction sub 4) :

Il s'agirait d'infractions contre les articles 70, alinéas 1 et 3 du Règlement des bâtisses ainsi que contre l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004, préqualifiée en ce que malgré deux fermetures de chantier, les travaux auraient été continués.

Cette circonstance serait établie par les constatations des policiers qui auraient pu visiter des logements finis malgré l'existence d'un arrêté de fermeture de chantier.

PERSONNE1.) serait encore en aveux de ces faits, de sorte que cette infraction serait également établie.

Les préventions sub 1) à 3) se trouveraient en concours idéal et ne devraient dès lors donner lieu qu'à une seule amende, tandis que la prévention sub 4) serait en concours réel avec les trois autres, constituant une nouvelle intention criminelle.

Suivant les textes sus-énoncés, notamment l'article 107 de la loi préqualifiée du 19 juillet 2004, les violations des règlements sur les bâtisses et lois d'urbanisme seraient passibles de peines d'emprisonnement de 8 jours à deux mois et/ou d'amendes de 251 euros à 125.000 euros.

Le Ministère Public requit deux amendes appropriées ainsi que le rétablissement des lieux, à savoir la suppression des constructions non autorisées.

Maître Georges KRIEGER, mandataire des prévenus, releva que sur les deux témoins, celui qui connaissait les plans n'avait pas accès au bâtiment tandis que celui qui y avait accès ne connaissait pas les plans pour en déduire un manque de cohérence. Il en conclut que les deux témoignages ne seraient aucunement concluants pour ne pas établir les faits reprochés à ses mandants.

Ensuite, il soumit une note de plaidoirie, complétée par des commentaires oraux.

Quant à l'infraction sub 1) :

Suivant la défense, l'infraction telle que libellée par le Ministère Public n'existerait pas, alors qu'il ne pourrait y avoir une implantation d'un nouveau logement. D'un immeuble, d'une construction, certainement, mais pas d'un logement.

Le bâtiment annexe aurait préexisté, il ne s'agirait nullement d'une nouvelle construction. Il aurait juste été aménagé et une cuisine y aurait été installée, ce qui semblerait être l'infraction. Or, il ne faudrait aucunement disposer d'une autorisation pour installer une cuisine, tel que cela résulterait à suffisance de deux jugements administratifs référencés dans la note de l'avocat.

D'un point de vue construction, aucune infraction ne pourrait être reprochée à ses clients.

Pour le surplus, il semblerait que la première prévention se recouperait avec la deuxième.

Quant à l'infraction sub 2) :

Il y aurait eu une transformation d'un immeuble préexistant. Cette circonstance ne serait pas contestée. Toutefois, le Ministère Public ferait désormais état de la transformation d'une maison unifamiliale en une maison bi-familiale, ce qui ne serait pas le cas.

Pour la défense, il s'agirait d'un logement unifamilial avec un logement intégré. À ce titre, il renvoya à sa note dans le cadre de laquelle est reproduit un extrait d'une décision du Tribunal administratif du 8 janvier 2018 suivant lequel le logement intégré serait défini comme étant celui qui ferait partie d'une maison de type unifamilial appartenant à un même propriétaire, destiné à la location et inférieur en termes de surface au logement principal. Un tel logement intégré serait expressément prévu par le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 et la colocation serait compatible avec la notion de maison unifamiliale.

Maître Georges KRIEGER en conclut qu'il n'y aurait pas besoin d'une connexion d'électricité et d'égouts entre les deux, ni d'une autorisation à demander au bourgmestre pour réaliser dans une maison unifamiliale un logement intégré. Il n'y aurait eu aucun changement d'affectation, l'immeuble principal remplissant toujours l'ensemble des conditions d'un logement unifamilial.

Les autorités françaises et belges auraient une autre approche, alors que pour eux, la colocation ne constituerait pas un changement d'affectation, mais d'utilisation. Cette distinction ne serait pas faite au Luxembourg, de sorte qu'aucun permis ne serait nécessaire du moment que la réalisation du logement intégré ne nécessite pas d'aménagements de grande envergure.

Les logements intégrés ne seraient pas non plus pris en considération pour le calcul de la densité de logement servant de base à la détermination des PAP.

De même, la création de logements intégrés aurait été encouragée par le législateur dans le cadre de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement dont sont ensuite énumérées les conditions.

En conclusion, l'avocat estima qu'aucune autorisation de construire particulière aurait été nécessaire pour réaliser ledit logement intégré et les plans préalablement autorisés auraient été respectés, à l'exception des lucarnes, formant la troisième infraction.

Quant à l'infraction sub 3) :

La défense reconnut que les dimensions des lucarnes telles qu'installées dans la maison ne sont pas conformes à celles ayant été préalablement autorisées. Il y aurait en effet une différence de 20 cm.

Toutefois faudrait-il constater que suivant les textes du PAP QE en cause, les restrictions ne viseraient que les lucarnes « côté rue et côté reculements latéraux » qui devraient être en proportions harmonieuses avec le style de l'immeuble et les autres lucarnes présentes sur l'ensemble de la rue, voire d'origine.

Maître KRIEGER estima que ce texte laisserait une large marge d'appréciation subjective à l'administration qui reviendrait à apprécier l'esthétique des lucarnes par rapport à une notion vague, à savoir d'autres lucarnes présentes dans la rue ou celles ayant existées à l'origine.

Or, les lucarnes actuellement en cause donneraient sur une place privée, se trouvant en indivision entre différents riverains. Il n'y serait dès lors aucunement question d'un côté rue ou côté reculement latéral.

Par ailleurs, il suffirait que le propriétaire introduise une demande modificative de l'autorisation préalable, ce qui aurait été fait en l'espèce, sans qu'une réponse n'ait été donnée par l'administration compétente.

Subsidiairement, il existerait le principe *de minimis non curat lex*, signifiant que la loi ne se préoccupe pas de choses insignifiantes. Il aurait été appliqué par la Cour d'Appel dans le cadre d'un arrêt du 20 mars 2014, dont un extrait se trouve reproduit dans la note de l'avocat qui exposa que suivant cette appréciation, la situation en soi serait redressable et partant de très peu d'intérêt pour justifier la saisine des juridictions.

Quant à l'infraction sub 4) :

Le mandataire des prévenus déclara contester cette infraction. Il y aurait certes eu une fermeture de chantier en 2019, mais qui aurait été levée en 2020 suite à l'autorisation des plans relatifs aux travaux à réaliser dans la maison.

Subsidiairement, il n'existerait aucune infraction visant la sanction d'une poursuite de travaux suite à une fermeture de chantier. L'avocat insista particulièrement sur ce qu'il ne saurait y avoir de peine sans loi et renvoya à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, préqualifiée, qui ne viserait aucunement le cas d'une violation d'un arrêté de fermeture de chantier.

Suivant le règlement des bâtisses de la ADRESSE1.), le bourgmestre aurait certes le pouvoir d'interdire toute continuation de travaux non autorisés et d'ordonner la fermeture du chantier, disposition prévue à l'article 70 qui rajouterait une peine à l'alinéa 3 en cas de non-respect et un pouvoir spécial du juge à l'alinéa 4.

Or, il s'agirait d'un règlement qui n'aurait pas la force légale suffisante pour que des peines puissent être prononcées.

En conséquence, aucune peine ne saurait être prononcée sur base de cette prétendue infraction.

Plus subsidiairement, la notion de fermeture de chantier ne serait pas définie et partant ne pourrait donner lieu à une infraction quelconque.

En résumé, l'avocat de la défense conclut à l'acquittement pur et simple de ses mandants pour l'ensemble des préventions libellées à leur charge.

Le Ministère Public répliqua en considérant que la peine trouverait son origine dans l'article 107 de la loi modifiée de 2004 et qui justifierait l'ensemble des amendes antérieurement demandées.

Le mandataire des prévenus maintint ses demandes d'acquittement.

PERSONNE1.) eut la parole en dernier et estima avoir fait réaliser par son personnel des travaux de démontage à l'intérieur de l'immeuble suite à la première fermeture de chantier. Il aurait voulu assurer leur embauche, mais n'aurait pas réalisé de travaux de construction.

Quant aux lucarnes, il reconnut avoir commis une erreur en communiquant les mauvaises dimensions aux corps de métiers.

Le Ministère Public reproche aux deux parties prévenues quatre infractions au règlement des bâtisses de la ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui sont toutes les quatre contestées par la défense.

1) L'implantation prohibée d'un nouveau logement en infraction aux articles 19 et 70, alinéa 3 du règlement sur les bâtisses de la ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 préqualifiée :

Après une première fermeture de chantier en 2019, ordonnée par le bourgmestre de la ADRESSE1.) suite au constat que des travaux d'envergure étaient en cours dans la maison litigieuse, une autorisation de bâtir a été émise sous le numéro NUMERO3.) le 28 mai 2020 et un arrêté de réouverture pris le 28 mai 2020. Il s'agit de l'autorisation pour la transformation de la maison unifamiliale occupant la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO4.) de la section EB de ADRESSE8.), sise à ADRESSE9.).

Il est reproché aux deux prévenus d'avoir certes réalisé des travaux de transformation de leur maison unifamiliale, mais également d'avoir créée de toutes pièces un nouveau logement intégral, se trouvant en deuxième position, derrière l'immeuble principal et à l'écart des voies publiques équipées, sans être relié à l'intérieur à la maison unifamiliale préqualifiée.

La défense estime que cette infraction est inexistante du moment qu'elle fait état de la création d'un « logement », le texte de loi parlant d'une « construction », et conclut à l'acquittement de ses mandants de ce chef.

Suivant l'article 19 du règlement des bâtisses préqualifié, « *l'implantation de nouvelles constructions est en principe permise le long des voies publiques équipées existantes ou nouvelles* » ce qui, par analogie, interdit les implantations qui ne sont pas réalisées le long desdites voies publiques.

En l'espèce, il résulte des photographies jointes au dossier que la maison unifamiliale se situe dans une rue latérale, donnant certes sur la voie publique, mais en peu en recul de celle-ci et que l'annexe, encore dénommée « maison loft », est située derrière elle.

Il est constant en cause que la construction en soi, à savoir les murs et le toit, ont été préexistants. Ce qui est nouveau, c'est l'aménagement de cette annexe en

logement d'habitation. Ceux-ci sont réglementés par le règlement des bâtisses et les lois d'urbanisme applicables aux différentes communes.

Force est de relever que la circonstance de transformer une annexe non habitable en un logement habitable correspond à une mesure qui peut être qualifiée de construction de par la modification essentielle qui en est faite.

Ainsi le règlement des bâtisses de la ADRESSE1.) interdit une construction non située à hauteur d'une voie publique équipée pour des raisons évidentes de sécurité, notamment d'accessibilité par les pompiers en cas d'incendie.

La circonstance d'avoir ainsi modifié une construction préexistante en un logement indépendant, non relié à la maison originale par l'intérieur, est constitutive d'une violation des prescriptions de l'article 19 préqualifié et sanctionnée tant par l'article 70 dudit règlement des bâtisses que par l'article 107 de la loi préqualifiée du 19 juillet 2004.

L'infraction est par conséquent établie.

2) La transformation non autorisée d'une maison unifamiliale en maison bi-familiale sans autorisation du bourgmestre et en infraction aux articles 57.1.1 et 70, alinéa 3 du règlement des bâtisses de la ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi préqualifiée du 19 juillet 2004 :

Suivant le réquisitoire du Ministère Public, la maison unifamiliale originale a été transformée en maison bi-familiale par adjonction, en dehors de toute autorisation, d'une deuxième unité de logement dans une annexe, constituant un logement indépendant.

La défense conteste cette prévention en soulignant qu'il s'agit d'un logement intégré et en versant des jurisprudences des tribunaux administratifs suivant lesquels une maison unifamiliale peut avoir un logement intégré sans perdre sa qualité de maison unifamiliale. Elle conclut à l'acquiescement de ses mandants.

Suivant l'article 57.1.1 du règlement des bâtisses de la ADRESSE1.), il faut disposer d'une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle et pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, pour ne nommer que celles-ci, ainsi que pour tout changement apporté à l'affectation des pièces ou des locaux.

Suivant les pièces versées, notamment le rapport de police réalisé et les photographies jointes, il s'avère que l'annexe de la maison unifamiliale sise au ADRESSE10.), a été aménagée en logement d'habitation ayant sa propre entrée, sa boîte aux lettres et sa sonnette, sans qu'il n'y ait un accès praticable depuis la maison principale.

Suivant l'annexe II - Terminologie du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le logement est défini comme « *un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et*

comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC ».

Le mandataire des parties prévenues a, dans le cadre de ses plaidoiries, versé un extrait d'une décision rendue par le Tribunal administratif le 8 janvier 2018, reprenant les différentes définitions relatives au logement et au logement intégré, pour arriver à la conclusion qu'une maison unifamiliale n'allait pas perdre cette qualité par l'existence d'un logement intégré, expressément prévu.

Maître Georges KRIEGER fait un long développement sur la notion de logement intégré, la nécessité ou non d'une autorisation de bâtir pour le réaliser et le défaut de perte de qualité de son caractère unifamilial d'une maison pourvue d'un tel logement intégré.

Pour définir ce dernier, il y a lieu d'avoir recours au prédit Règlement grand-ducal qui le décrit comme étant *« un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal ».*

La défense estime qu'il est manifestement satisfait à cette définition alors que l'annexe dénommée « maison loft » fait partie de la maison unifamiliale, qu'elle appartient au même propriétaire, est destinée à la location comme résultant du rapport de police et a une superficie bien inférieure à celle de la maison principale.

Or, par logement intégré il faut entendre un deuxième logement qui se situe dans une maison unifamiliale, avec l'accent mis sur le petit mot « dans ». Cette circonstance résulte également de la jurisprudence du Tribunal administratif préqualifié qui parle d'un logement se trouvant dans la maison principale et donne notamment l'exemple de plusieurs chambres mises à disposition dans une maison à plusieurs personnes n'ayant aucun rapport de famille entre elles.

En l'espèce, le Tribunal se doit de relever que l'annexe dont il s'agit n'est aucunement reliée à la maison unifamiliale principale et elle n'est aucunement accessible depuis l'intérieur.

Il n'existe dès lors aucun lien entre la maison principale et la « maison loft », constitutive d'une unité de logement individuelle et séparée.

L'infraction telle que libellée par le Parquet se trouve dès lors établie alors que désormais se trouvent deux logement individuels et séparés à la même adresse, accessibles séparément et sans lien interne entre les deux, sans qu'une autorisation afférente n'ait été fournie, voire demandée.

3) Le non-respect des plans de l'autorisation de construire par la mise en place de trois lucarnes non conformes quant à leur taille et l'infraction aux articles 57.1.1 et 70, alinéa 3 du règlement des bâtisses de la ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi préqualifiée du 19 juillet 2004 :

Il est reproché aux prévenus d'avoir mis en place des lucarnes qui de par la taille des fenêtres ne sont pas conformes à celles autorisées par l'autorisation de bâtir.

Le Tribunal entend d'ores et déjà souligner que les faits en soi ne sont pas contestés, PERSONNE1.) étant en aveux de s'être trompé dans les dimensions des fenêtres pour lesdites lucarnes.

La défense estime cette prévention non établie alors que les prescriptions par rapport à la conformité des lucarnes seraient limitées à celles qui donnent sur la rue et côté reculements latéraux pour être en proportion avec celles préexistantes ou se trouvant alentour et préserver l'harmonie des lieux. Maître Georges KRIEGER insiste sur le caractère très subjectif d'une telle appréciation en soulignant que les lucarnes en question ne donnent ni sur la rue ni côté reculements latéraux.

Par ailleurs, le mandataire des parties prévenues souligne que toute non-conformité pourrait être redressée par l'introduction d'une demande modificative qui ne pourrait être refusée par le bourgmestre.

À titre subsidiaire, les prévenus se prévalent du principe *de minimis* qui se traduirait par la considération que les Tribunaux ne devraient pas s'occuper de causes sans importance.

Le Tribunal entend relever qu'il est saisi en qualité de juge de Police, c'est-à-dire que l'appréciation si des lucarnes peuvent être considérées comme conformes ou non ne rentre pas dans ses attributions. Le juge doit se limiter à apprécier si par la mise en place des lucarnes et fenêtres aux dimensions indiquées, une violation des règlements et lois afférents a été commise.

En l'espèce résulte-t-il des propres aveux du prévenu PERSONNE1.) qu'il s'est écarté des mesures autorisées pour les vitres d'une vingtaine de centimètres.

Si effectivement le redressement de cette situation peut se faire par une simple demande en modification adressée au bourgmestre, suivant les conclusions de la défense, toujours est-il qu'à ce jour, ni PERSONNE1.), ni sa compagne, PERSONNE2.), n'ont fait une telle demande.

On ne saurait dès lors parler du principe *de minimis*, vu qu'à la base de la présente prévention se trouve la violation par deux justiciables des lois et règlements en place en la matière qui, s'ils le veulent ou non, leur sont clairement opposables. On peut discuter de la charge administrative nécessaire à la réalisation d'un chantier et de certaines mesures sans doute excessives dans les lois et règlement. Mais il faut en arriver à la conclusion que chacun doit être égal devant la loi et que par corolaire les lois s'appliquent à chacun de la même façon, également aux consorts GROUPE1.). S'ils n'entendent pas les respecter, il leur appartient d'en subir les conséquences.

Il est par conséquent établi que les trois lucarnes ne sont pas conformes aux dimensions autorisées, de sorte que l'infraction est donnée.

4) Le non-respect de deux arrêtés de fermeture de chantier décidés par le bourgmestre par rapport au chantier sis à ADRESSE9.) les 12 mars 2019 et le 12 octobre 2020, ceci en infraction aux articles 70, alinéas 1 et 3 du règlement sur les bâtisses de la ADRESSE1.) et à l'article 107 de la loi préqualifiée du 19 juillet 2004 :

Il est reproché aux maîtres d'ouvrage d'avoir continué les travaux sur leur chantier malgré les deux arrêtés pris par le bourgmestre de la ADRESSE1.) et en ordonnant la fermeture.

La défense conteste cette prévention, principalement au regard d'un arrêté de levée de fermeture de chantier du 28 mai 2020 et subsidiairement en arguant que les textes de loi ne prévoiraient aucune sanction pour les faits reprochés. Suivant le principe, pas de peine sans loi, les parties prévenues devraient être acquittées de cette dernière prévention.

Il est constant en cause et non autrement contesté que le chantier a subi deux arrêtés de fermeture, un premier le 12 mars 2019 suite au constat de travaux réalisés en dehors de toute autorisation de bâtir, levé suivant arrêté de réouverture du 28 mai 2020, et un second le 12 octobre 2020 suite au constat de la non-conformité des lucarnes avec les plans autorisés.

Il est également constant en cause que lors du passage de la Police des bâtisses le 22 novembre 2022, les travaux de construction étaient manifestement achevés sans qu'une nouvelle réouverture du chantier n'ait été ordonnée, voire demandée.

Le témoin PERSONNE4.) a rappelé que la fermeture de chantier a pour conséquence que tous travaux y doivent cesser jusqu'à nouvel ordre.

La défense entend semer la confusion en indiquant que suivant l'article 39 de la loi sur l'aménagement communal, qui précise le contenu des règlements communaux sur les bâtisses, il n'y figure aucune mesure répressive en cas de violation d'une disposition ou toute autre hypothèse.

Cette juridiction ne saurait apprécier si le législateur a ou non respecté les indications de cet article en éditant les règlements communaux.

Mais elle dispose de deux articles répressifs, l'un résultant du règlement des bâtisses, à savoir l'article 70, l'autre de la loi préqualifiée du 19 juillet 2004.

Le premier texte renvoie aux autres dispositions légales tandis que le second sanctionne d'une façon générale « *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* ».

Il suit de ce texte, certes très général, qu'il sanctionne la violation du règlement des bâtisses, ce qui sous-entend la violation d'une fermeture de chantier ordonnée par le bourgmestre pour violation de l'autorisation de bâtir.

L'infraction résulte à suffisance des éléments objectifs du dossier alors qu'il est établi qu'après la seconde fermeture de chantier, aucune action n'a été introduite pour la modifier ou annuler, mais les travaux de chantier ont bien été continués et même achevés.

Cette dernière infraction est partant également donnée.

Au vu des débats à l'audience ensemble les éléments objectifs du dossier, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant convaincus :

comme co-auteurs,

depuis un temps non prescrit et au moins entre le 8 mars 2019 (première visite des lieux par la police des bâtisses de ADRESSE1.)) et le 22 novembre 2022 (dernière visite des lieux par la police des bâtisses de ADRESSE1.)), à L-ADRESSE7.), sur une parcelle inscrite au cadastre de ADRESSE1.), section EB de ADRESSE8.), sous le numéro NUMERO1.)

1) en infraction aux articles 19 et 70, alinéa 3 du règlement sur les bâtisses de ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, d'avoir implanté une nouvelle construction à un endroit autre que le long des voies publiques équipées, existantes ou nouvelles,

en l'espèce, d'avoir implanté un nouveau logement (composé notamment d'une cuisine, d'un salon, d'une salle de bains et d'une chambre) en deuxième position, ce logement étant uniquement accessible par une entrée située à l'arrière du bâtiment, à l'écart des voies publiques équipées et sans être relié à l'intérieur à la maison unifamiliale sise à la même adresse,

2) en infraction aux articles 57.1.1 et 70, alinéa 3 du règlement sur les bâtisses de ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, d'avoir procédé à un changement d'affectation d'une construction sans disposer d'une autorisation du bourgmestre,

en l'espèce, d'avoir transformé une maison unifamiliale en maison bifamiliale sans disposer d'une autorisation du bourgmestre,

3) en infractions aux articles 57.1.1 et 70, alinéa 3 du règlement sur les bâtisses de ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, d'avoir procédé à des travaux de transformation d'une construction existante sans disposer d'une autorisation du bourgmestre,

en l'espèce, d'avoir mis en place trois lucarnes sans disposer d'une autorisation du bourgmestre, respectivement d'avoir mis en place ces trois lucarnes sans que ces dernières ne correspondent aux plans faisant partie de l'autorisation de bâtir n° NUMERO2.) du 28 mai 2020, notamment en ce qui concerne la taille des fenêtres,

4) en infraction à l'article 70, alinéas 1 et 3 du règlement sur les bâtisses de la ADRESSE1.) ainsi qu'à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, d'avoir continué des travaux malgré un arrêté de fermeture de chantier,

en l'espèce, d'avoir continué des travaux malgré

- un arrêté du bourgmestre de la ADRESSE1.) du 12 mars 2019 ordonnant la fermeture du chantier sis à L-ADRESSE7.),

- un arrêté du bourgmestre de la ADRESSE1.) du 12 octobre 2020 ordonnant la fermeture du chantier sis à L-ADRESSE7.).

Les préventions 1) et 2) se trouvent en concours idéal et sont, conformément à l'article 65 du Code pénal, à sanctionner par la peine la plus forte.

Les préventions sub 3) et 4) se trouvent en concours réel entre elles et avec les deux autres préventions. Conformément à l'article 58 du prédit code, chacune devra être sanctionnée individuellement.

En vertu des articles 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que de l'article 70 du règlement sur les bâtisses de la ADRESSE1.), 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.

Le Tribunal se doit de relever l'attitude des prévenus qui entendent se mettre au-delà des lois et se créer leur monde à eux avec leurs règles à eux. Ainsi ont-ils d'abord procédé à de gros travaux de transformation sans avoir au préalable demandé une quelconque autorisation pour ce faire auprès du bourgmestre compétent et ce n'est que suite à la première fermeture ordonnée qu'ils ont fait dresser et soumettre des plans, obtenant l'autorisation nécessaire.

Outre qu'ils sont par la suite passés outre, créant un logement supplémentaire sans y être autorisés et partant changeant la destination originare de l'immeuble, ils ont continué les travaux malgré une seconde fermeture de chantier ordonnée à nouveau par le bourgmestre pour des non-conformités aux plans autorisés auxquelles ils n'ont pas remédié.

Il s'en déduit une conséquente énergie criminelle qui est impressionnante par son audace, mais d'autant plus dangereuse car manifestement hors contrôle.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont dès lors à condamner chacun à une amende de 10.000 euros pour les préventions sub 1) et 2) se trouvant en concours idéal, à une amende de 5.000 euros pour la prévention sub 3) et à une amende de 15.000 euros pour la prévention sub 4).

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 du contrevenant.

Le Ministère Public estime que cette sanction accessoire peut être ordonnée sous astreinte et verse une jurisprudence belge à ce sujet.

Il échoit de rappeler que par un arrêt du 16 juin 2016, la Cour de cassation a estimé que dans la mesure où l'article 107 ne prévoit pas que le juge qui ordonne le rétablissement des lieux puisse prononcer une astreinte en tant que mesure garantissant l'exécution du volet pénal de sa décision, une telle mesure ne pouvait être prononcée sous peine d'être illégale (Cass. 16 juin 2016, n° 29/2016, not. 22067/14/CD).

Il y a lieu de faire droit à cette demande de sanction accessoire et d'ordonner le rétablissement des lieux en leur pristin état, sans qu'une astreinte ne puisse être prononcée.

Au civil :

L'Administration communale de la ADRESSE1.) réclama, à titre de réparation au civil, une indemnisation pécuniaire qu'elle n'entendit toutefois pas chiffrer, se rapportant à prudence de justice suite à l'insistance du Tribunal, ainsi que la suppression des travaux réalisés illégalement et le rétablissement des lieux en leur pristin état sous peine d'astreinte. Elle donna à considérer que le contrat de location de la maison loft expirerait en décembre 2024 et qu'en conséquence, la remise en pristin état ne devrait commencer qu'à ce moment.

Il échoit de lui donner acte de sa partie civile.

Le mandataire des défendeurs au civil reprocha au mandataire de l'Administration communale de la ADRESSE1.) de manquer de précision dans ses prétentions. D'abord il ne soumettrait aucune demande manuscrite et ferait uniquement quelques développements oraux et imprécis, ensuite il n'indiquerait aucun chiffre auquel les dommages-intérêts devraient être estimés.

Les parties défenderesses au civil auraient dès lors des difficultés à présenter leur défense par rapport à une demande floue et imprécise.

Le Tribunal est compétent pour connaître de la demande au civil au regard de la condamnation à intervenir au pénal à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le dommage moral pour la violation des règles urbanistiques dont la demanderesse au civil entend obtenir réparation est en relation causale directe avec les infractions retenues à charge des prévenus. Or, faute d'être chiffrée, sa demande n'est pas déterminable et partant à déclarer irrecevable.

La remise en pristin état ayant déjà été ordonnée au pénal, cette demande est sans objet.

Les frais de la partie civile sont à mettre à charge de l'Administration communale de ADRESSE1.).

PAR CES MOTIFS

le Tribunal de Police de et à Luxembourg, statuant contradictoirement, la demanderesse au civil entendue en ses conclusions, les prévenus et défendeurs au civil entendus en leurs moyens de défense et la représentante du Ministère Public entendue en son réquisitoire,

au pénal :

condamne PERSONNE1.) du chef des infractions sub 1) et sub 2) établies à sa charge et qui se trouvent en concours idéal entre elles à une amende de 10.000 (dix mille) euros,

fixe la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à 100 (cent) jours,

condamne PERSONNE1.) du chef de l'infraction sub 3) établie à sa charge à une amende de 5.000 (cinq mille) euros,

fixe la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à 50 (cinquante) jours,

condamne PERSONNE1.) du chef de l'infraction sub 4) établie à sa charge à une amende de 15.000 (quinze mille) euros,

fixe la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à 150 (cent cinquante) jours,

condamne PERSONNE2.) du chef des infractions sub 1) et sub 2) établies à sa charge et qui se trouvent en concours idéal entre elles à une amende de 10.000 (dix mille) euros,

fixe la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à 100 (cent) jours,

condamne PERSONNE2.) du chef de l'infraction sub 3) établie à sa charge à une amende de 5.000 (cinq mille) euros,

fixe la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à 50 (cinquante) jours,

condamne PERSONNE2.) du chef de l'infraction sub 4) établie à sa charge à une amende de 15.000 (quinze mille) euros,

fixe la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à 150 (cent cinquante) jours,

ordonne le rétablissement des lieux dans leur pristin état aux frais de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et ce dans un délai de six mois à partir du jour où le présent jugement aura acquis force de chose jugée,

déclare irrecevable la demande d'une astreinte pour ne pas avoir de base légale,

condamne PERSONNE1.) aux frais de sa mise en jugement, liquidés à 17,65 (dix-sept virgule soixante-cinq) euros,

condamne PERSONNE2.) aux frais de sa mise en jugement, liquidés à 17,65 (dix-sept virgule soixante-cinq) euros ;

au civil :

donne acte à l'Administration communale de la ADRESSE1.) de sa constitution de partie civile,

se déclare compétent pour en connaître au vu de la condamnation intervenue au pénal,

la **dit irrecevable** pour ne pas être chiffrée,

laisse les frais de la partie civile à charge de l'Administration communale de la ADRESSE1.).

Le tout par application des dispositions du plan d'aménagement général de la ADRESSE1.), ensemble le plan d'aménagement particulier de la ADRESSE1.), des articles 19, 57 et 70 du Règlement des bâtisses de la ADRESSE1.), de l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, des articles 25, 26, 27, 28, 29, 30, 58 et 65 du Code pénal ainsi que des articles 1, 3, 138, 139, 145, 146, 147, 152, 153, 154, 155, 155-1, 161, 162, 162-1, 163 et 386 du Code de procédure pénale.

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 Nous Anne-Marie WOLFF, juge de paix, siégeant comme juge de police, assistée du greffier Lex BRAUN, qui, à l'exception du représentant du Ministère Public, ont signé le présent jugement.

Anne-Marie WOLFF

Lex BRAUN