

Texte pseudonymisé

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

jugement n° 164/24  
répertoire n° 1045/24  
notice 9180/22/LD

## PRO JUSTITIA

### Audience publique du dix-neuf mars deux mille vingt-quatre

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

dans l'**affaire de citation directe**

**entre :**

- 1) **Dr PERSONNE1.)**, docteur en médecine dentaire, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, sans état, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) **PERSONNE3.)**, retraité, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 4) **PERSONNE4.)**, employé, demeurant à L-ADRESSE3.),
- 5) **PERSONNE5.)**, retraitée, demeurant à L-ADRESSE1.),

**citants directs,**  
**demandeurs au civil,**

les cinq comparant par la société à responsabilité limitée ÉTUDE NOESEN SARL, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée dans le cadre du présent litige par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

- 1) l'association sans but lucratif **ORGANISATION1.)**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) **PERSONNE6.)**, sans état, demeurant à L-ADRESSE5.), personnellement présente à l'audience du 5 mars 2024,

3) **PERSONNE7.)**, sans état, demeurant à L-ADRESSE6.), personnellement présente à l'audience du 5 mars 2024,

4) **PERSONNE8.)**, sans état, demeurant à L-ADRESSE7.), personnellement présente à l'audience du 5 mars 2024,

5) **PERSONNE9.)**, sans état, demeurant à L-ADRESSE8.), personnellement présente à l'audience du 5 mars 2024,

**citées directes,**  
**défenderesses au civil,**

les cinq comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée dans le cadre du présent litige par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**en présence du Ministère Public.**

-----  
**Faits :**

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 2 septembre 2022, le Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) firent donner citation directe à l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL, PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) à comparaître le 26 septembre 2022 à 9 heures devant le Tribunal de Police de et à Luxembourg, siégeant au local ordinaire de ses audiences à la Justice de Paix de Luxembourg, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'audience publique du 26 septembre 2022, l'affaire fut fixée au 18 octobre 2022 (9H/JP.1.19). Par la suite, elle fut encore refixée à cinq reprises, d'abord au 24 janvier 2023 (10H/JP.1.19), puis au 18 avril 2023 (10H/JP.1.19), 4 juillet 2023 (10H/JP.1.19), 7 novembre 2023 (10H/JP.1.19) et finalement au 5 mars 2024 (9H/JP.1.19).

À l'appel de la cause à l'audience publique du 5 mars 2024, les mandataires des parties firent retenir celle-ci pour débats.

Le mandataires des parties requérantes donna lecture de la citation directe.

PERSONNE7.) prit la parole pour les citées directes et exposa leur point de vue.

Maître Jean-Paul NOESEN et Maître Georges KRIEGER furent ensuite entendus en leurs plaidoiries respectives.

Le représentant du Ministère Public, Monsieur Gilles BOILEAU, se rapporta à prudence de justice.

PERSONNE7.) eut la parole en dernier.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 19 mars 2024, à laquelle le prononcé avait été fixé,

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

Par exploit d'huissier du 2 septembre 2022, Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) firent donner citation directe à l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL, PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) à comparaître par devant le Tribunal de Police de ce siège pour voir statuer sur les mérites de leur demande à voir

- au pénal, constater, suite à un arrêt de la Cour d'Appel, l'absence d'autorisations pour démolir et reconstruire l'immeuble unifamilial sis à ADRESSE9.), pour en changer l'affectation en violation des articles du PAG et du règlement sur les bâtisses de la Commune de ADRESSE10.) et partant voir engager la responsabilité pénale des parties citées au regard de l'article 107, alinéa 2 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée ainsi que de l'article 92 du règlement sur les bâtisses aux fins de les voir condamner aux peines à requérir par le Ministère Public,
- au civil, donner acte aux parties demanderesses de leur partie civile et se déclarer compétent pour en connaître et au fond, la voir déclarer fondée et justifiée, constater que les faits sont constitutifs d'une faute civile délictuelle au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil et, de ce chef, voir ordonner la démolition des ouvrages construits illégalement et le rétablissement des lieux en leur pristin état, identique à l'état antérieur à l'autorisation du 16 octobre 2019, interdire toutes activités de logement voire d'exploitation de la salle des fêtes, le tout sous peine d'une astreinte non comminatoire de 10.000 euros par jour à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois de la signification de la décision à intervenir, et voir condamner les parties défenderesses, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout au paiement du montant de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts, sinon de tout autre montant à évaluer ex aequo et bono par le Tribunal, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande et jusqu'à solde et majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration du troisième mois suivant la signification de la décision à intervenir.

Les parties demanderesses au civil ont encore sollicité, avant tout autre progrès en cause, une visite des lieux pour que le Tribunal puisse se faire une idée de la construction illégale et des conséquences préjudiciables subies par elles ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros au vœu de l'article 194 du Code de procédure pénale.

Les parties demanderesses ont précisé, dans le cadre de leur demande, que leur qualité pour agir résulterait de la circonstance qu'elles sont propriétaires sinon locataires, d'immeubles, voire de terrains adjacents à l'immeuble litigieux appartenant à l'association dont les autres parties citées seraient les personnes physiques dirigeantes.

Elles déclarent tirer leur qualité pour agir des décisions rendues par les juridictions administratives.

Quant aux antécédents du dossier, il faudrait relever que l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL aurait obtenu, le 16 octobre 2019, de l'Administration Communale de ADRESSE10.) une autorisation de bâtir n° NUMERO2.) pour « *l'aménagement d'une salle des fêtes et logements sociaux* » relative à l'immeuble sis à ADRESSE9.).

Les demandeurs insistent sur le changement d'affectation de l'immeuble, ayant préalablement servi à des fins associatives et devant désormais être remplacé par « *un bâtiment multifonctionnel comprenant cinq studios minuscules ainsi qu'une salle de fêtes* », ceci dans un quartier résidentiel.

Le projet initial pour huit logements aurait dû être revu à la suite d'un avis défavorable de la commission des bâtisses et le nouveau projet, réalisé par la suite, ne serait même plus passé par cette commission, l'autorisation ayant immédiatement été décernée par la Commune.

En première instance devant les juridictions administratives, Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) auraient demandé l'annulation de cette autorisation de bâtir pour violation du plan d'aménagement général de la commune de ADRESSE10.), mais auraient été déboutés au motif que l'autorisation « *serait parfaitement régulière et légale* ».

Ils auraient interjeté appel le 30 juillet 2021 et, suivant un arrêt du 13 janvier 2022, n° 44064 du rôle, la Cour administrative aurait réformé le jugement de première instance et annulé l'autorisation de bâtir déferée par la Commune à l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL pour une motivation reprise intégralement dans la citation et dont la conclusion est qu'en allouant l'autorisation litigieuse, le bourgmestre aurait violé les prescriptions de l'article 4.1, point e) du PAG.

Pour les demandeurs, il serait ainsi établi que le bâtiment se trouverait, à la suite de sa rénovation, en situation illégale par rapport à la décision intervenue et il leur importerait de voir rétablir la situation antérieure.

Ils font notamment état de ce que la construction actuelle n'aurait plus rien à voir avec celle s'y étant trouvée antérieurement, ayant constitué au préalable un immeuble unifamilial avec une unité de logement, voire un logement intégré avec un espace commun. Désormais, l'immeuble comprendrait plus d'une unité de logement, à savoir cinq, servant de logements sociaux, et une salle des fêtes d'une surface de 65,93 m<sup>2</sup>. Celle-ci pourrait être prise en location « avec son comptoir pour des événements avec une limite de 45 places assises et s'adressant tant à des associations, qu'à des personnes privées et des entreprises ». Il s'ensuivrait que l'association entendrait mettre à disposition cette salle pour des manifestations ayant nécessairement un effet néfaste sur le voisinage.

Les demandeurs ont notamment fait état de trois causes de nuisances générées par ce changement illégal d'affectation des lieux, à savoir :

- les nuisances sonores résultant notamment de fêtes en plein air, de l'organisation d'événements privés et de manifestations pouvant faire usage de « une cuisine professionnelle, un bar séparé et une salle des fêtes pour plus de 50 personnes », investissement important qui aurait été fait avec l'intention d'en tirer des revenus importants, partant un « retour sur investissement ». Cette finalité ne pourrait être atteinte avec les quelques événements annoncés par l'association.

Il résulterait par ailleurs de l'assemblée générale de l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL que d'autres groupements et associations auraient organisé de nombreuses activités à son adresse, liste indiquée dans la citation.

La conséquence en serait que les participants devraient stationner leurs véhicules et qu'il y aurait pénurie de places de stationnement dans le quartier, le tout s'accompagnant de bruit par des « portières qui claquent, discussions extérieures, agitations nocturnes, démarrage de voitures [etc] ».

Il n'y aurait eu aucune réaction des autorités, voire des responsables de l'association par rapport aux plaintes déposées par les riverains qui verraient leur qualité de vie « altérée » et la valeur de leurs propriétés diminuée, « le choix des locataires [serait réduit] à peau de chagrin ».

- les nuisances résultant du choix des occupants des studios qui seraient « de[s] repris de justice se trouvant dans une situation précaire et passant par le processus de réintégration dans la société après avoir purgé une peine de prison pour un crime soi-disant non-violent ». Les demandeurs craindraient une surpopulation alors que le « nombre d'occupants par studios » resterait inconnu. Ceux-ci recevraient par ailleurs « un grand nombre de visiteurs et d'invités pour la nuit, ce qui est normal : amis, petits amis, petites amies, parents, etc. surtout le week-end » générant à nouveau de potentielles nuisances sonores et pratiques du moment qu'ils occuperaient tous les stationnements disponibles dans le quartier.
- les nuisances résultant d'un éclairage inapproprié notamment par des luminaires extérieurs se trouvant autour de l'immeuble depuis son inauguration le 14 juillet 2021. Ces lumières s'activeraient à tout moment

de la nuit par le passage de tout véhicule, animal ou personne et ne seraient pas correctement orientées, créant pour les voisins un « *éclairage artificiel indésirable, inapproprié et excessif* ».

Il suit une analyse approfondie quant à la qualité pour agir des demandeurs ainsi que des « *dispositions urbanistiques violées* » telle qu'elle résulte de l'arrêt de la Cour administrative du 13 janvier 2022. Il y aurait ainsi des violations constatées par rapport à l'article 4.1, point e) du PAG (par le dépassement de la surface habitable, les cinq studios en cause équivalant à 100% des logements y prévus alors que suivant le texte ils ne devraient constituer qu'un tiers de la totalité des logements, à l'article 33 du PAG (l'insuffisance du nombre d'emplacements de stationnement) et notamment par rapport à une affectation de l'immeuble qui se serait vue totalement modifiée par les travaux de l'association sans but lucratif ORGANISATION1.).

Il s'ensuivrait la présence de « *une construction illicite et illégale, qui est le fruit d'affinités particulières entre l'ASBL ORGANISATION1.) avec les autorités politiques locales, qui ont toléré la construction sans autorisation d'une véranda et d'une salle des fêtes, et autorisé la construction illégale dont profit exclusif revient à l'ASBL les ORGANISATION1.)* ».

Au pénal, Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) font état de ce que la construction serait contraire au PAG et au règlement sur les bâtisses et constitutive d'une construction illégale eu égard à l'annulation de l'autorisation de bâtir de l'Administration Communale de ADRESSE10.).

Le mandataire des demandeurs aurait ainsi informé l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) de ce que ses parties demanderaient la remise en pristin état avec déguerpissement des locataires endéans la huitaine « *sous peine de procédure judiciaire pénale ou civile* », courrier resté sans effet.

Il y aurait lieu de rappeler les prescriptions des articles 92 et 93 du règlement sur les bâtisses de la Commune de ADRESSE10.) qui prévoiraient pour le premier des peines d'amende voire d'emprisonnement en cas d'infractions audit règlement et pour le second le pouvoir du juge d'ordonner la suppression des travaux litigieux, ainsi que de l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui prévoirait des sanctions similaires ainsi que la possibilité pour la Commune, sinon l'État de se constituer partie civile.

Au vu de ces dispositions, il y aurait lieu de condamner pénalement les parties citées, notamment sur base de l'article 107, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi préqualifiée de 2004, et de constater la responsabilité pénale de l'association sans but lucratif ORGANISATION1.), propriétaire de l'immeuble litigieux.

Celui-ci serait à remettre dans son pristin état par suppression des travaux illicitement réalisés.

Une demande de 50.000 euros serait formulée au civil à supposer que le Tribunal n'entende pas ordonner cette remise en pristin état.

Au civil, les faits tels que commis par les défendeurs seraient constitutifs d'une faute au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil du fait de la nature illicite de la modification ainsi que des répercussions nuisibles de la nouvelle affectation de l'immeuble sur les riverains. La circonstance de ne pas avoir volontairement procédé à la démolition des travaux réalisés en l'absence d'autorisation serait encore constitutive d'un préjudice dans le chef des parties demanderesse.

Leur préjudice serait moral en ce que l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL entendrait se mettre au-delà des décisions judiciaires et maintenir, envers et contre tout, une construction illicite malgré une décision judiciaire contraire, et matériel en ce qu'ils devraient subvenir financièrement à leur bataille judiciaire contre les agissements adverses.

Les demandeurs concluent à titre subsidiaire à voir ordonner une visite des lieux aux fins de permettre au Tribunal de constater par lui-même les conséquences du non-respect des décisions judiciaires par les parties citées, notamment les nuisances quotidiennes et les troubles de leur vie paisible leur occasionnés par des squatteurs de parking.

Ils concluent encore au civil à voir démolir la construction illicite avec le rétablissement des lieux dans leur pristin état sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à compter du jour du prononcé, sinon de la signification du jugement à intervenir, ceci sans limitation tant pécuniaire que dans le temps.

Ils sollicitent également des dommages-intérêts de 50.000 euros, sinon de tout autre montant à déterminer ex aequo et bono par le Tribunal, auxquels les défenderesses seraient à condamner avec application des intérêts légaux à partir du jour du début des travaux non autorisés, sinon de la demande en justice et jusqu'à solde, avec majoration du taux de trois pourcents à l'expiration du troisième mois suivant la signification du jugement.

En tout état de cause demandent-ils une indemnité de procédure de 2.500 euros au vœu de l'article 194 du Code de procédure pénale.

Lors des débats à l'audience du 5 mars 2024, Maître Jean-Paul NOESEN, mandataire des parties demanderesse, exposa que ses mandants seraient tous propriétaires ou locataires de leurs immeubles situés sur la ADRESSE11.) traversant ADRESSE10.). À la suite de l'aménagement d'un contournement, celle-ci aurait été réaménagée aux fins de rétablir un certain calme et silence, inexistant avant.

Durant des années, ses mandants auraient subi les nuisances sonores d'un bistrot se trouvant à proximité, faisant des nuits blanches à tout temps. Il y aurait eu de nombreuses plaintes et finalement, à la suite d'affaires de tapage nocturne poursuivies par le Ministère Public, ces débordements auraient cessé et les nuisances seraient revenues à de plus justes proportions.

Certains de ses mandants, notamment les consorts GROUPE1.), seraient des riverains directs de l'immeuble désormais réaménagé par l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL. Antérieurement à ces travaux parfaitement illicites, une famille portugaise aurait habité l'immeuble avec leurs enfants et au rez-de-chaussée se serait trouvée une salle des fêtes hébergeant de temps en temps de petites manifestations.

Par la suite, le projet actuellement en discussion aurait été mis en place, la famille aurait été expulsée et cinq studios auraient été aménagés, actuellement occupés par une population rencontrant « *des difficultés psycho-sociales* », ainsi qu'une salle des fêtes dotée d'une cuisine professionnelle et d'un bar. Il serait utopique de croire que cette salle serait destinée aux seules manifestations organisées par l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL quatre fois par an qui ne suffiraient pas pour couvrir les frais de l'investissement.

Il faudrait également préciser que l'État garantirait les recettes et loyers de tels immeubles qui constitueraient dès lors des investissements plus que sûrs. Bien évidemment, depuis l'introduction de la présente instance, la salle des fêtes n'aurait pas été autrement utilisée et la tranquillité régnerait. Il n'en serait pas moins que les lumières extérieures ne seraient pas adaptées, s'allumant de tout temps et incommodant les voisins immédiats.

Les voisins auraient attaqué l'autorisation de bâtir donnée par la Commune et le premier jugement, la déclarant conforme, aurait été réformé en appel. Cette décision aurait accordé qualité pour agir aux parties actuellement demanderesse et aurait annulé le permis de bâtir. La Cour ne se serait pas prononcée quant à la légalité de la salle des fêtes, n'arrivant pas, par le jeu de la hiérarchie des arguments, au niveau de ce moyen.

Sur question du Tribunal, Maître NOESEN confirma qu'au moment des travaux aurait existé une autorisation de bâtir, mais que tel ne serait plus le cas depuis la décision du 13 janvier 2022.

Il y aurait eu une tentative des autorités communales de faire une refonte du PAG en rendant le règlement sur les bâtisses inapplicable à l'association adverse aux fins de régulariser la situation ex post. Or, un recours aurait été introduit relativement à ce point par devant le ministre de l'Intérieur. Ce dernier n'y aurait pas encore pris position, notamment par suite du changement de la personne concernée.

Sur question du Tribunal, le mandataire des parties demanderesse reconnut ne pas avoir mis en intervention la Commune, mais conclut à se voir accorder un délai pour ce faire à supposer que la juridiction l'estime utile.

Il maintint pour le surplus l'ensemble de ses moyens et demandes en condamnation.

PERSONNE7.) prit ensuite la parole pour les parties défenderesse. Elle expliqua que la maison serait âgée, datant de la fin du 19<sup>e</sup> siècle, et que ORGANISATION1.) l'auraient acquise en 1969 par le biais du prêtre en charge

de la paroisse à cette époque. Elle aurait consisté en quatre salles qui auraient été données en location aux scouts, à l'association ORGANISATION2.) et au ORGANISATION3.). Entretemps, l'intérêt aurait diminué alors que les scouts disposeraient de leur propre home, l'association ORGANISATION2.) aurait été dissoute et le ORGANISATION3.) serait établi ailleurs. Par la suite aurait été exploitée une petite boutique, genre ALIAS1.), sans que la maison ne rapporte un quelconque rendement.

Comme les discussions quant à du logement abordable auraient été entamées, l'association citée aurait eu l'idée d'utiliser son immeuble aux fins d'aider des personnes démunies, ayant eu un début dans la vie plus difficile, à reprendre pied dans la société. Des plans auraient été dressés, des projets faits et soumis à la Commune pour approbation. Celle-ci aurait rajouté ses idées ainsi que des changements au regard des lois et règlements urbanistes applicables.

Il serait erroné d'affirmer que l'immeuble aurait été démoli et reconstruit. L'immeuble serait toujours pareil à la situation de 1969. L'intérieur aurait été aménagé, rien n'aurait été détruit.

Comme l'association œuvrerait de tout temps en faveur des plus démunis, réunissant des sommes conséquentes pour en faire dons à différentes œuvres de bienfaisance, elle aurait, ensemble avec le Ministère du Logement, dressé les plans de l'immeuble en vue de l'obtention des logements abordables. Ce Ministère aurait par ailleurs insisté à voir installer la cuisine professionnelle.

Les studios seraient loués à l'association ORGANISATION4.), s'occupant de jeunes gens qui auraient connu des difficultés dans leur jeune vie aux fins de leur permettre d'habiter dans un cadre normal à un loyer raisonnable, encadrés par des éducatrices présentes en principe tous les matins. Ces jeunes gens ne causeraient aucun problème et les occupants des studios changeraient par ailleurs régulièrement. Ils devraient toutefois faire régulièrement face à des préjugés des plus déplacés de la part des voisins qui leur suggéreraient de « *ne sortir du bus que deux stations plus loin* », soit à hauteur du Centre Pénitentiaire ADRESSE12.).

Ces mêmes voisins se plaindraient pour des troubles hypothétiques, ne correspondant à aucune réalité. Ainsi la salle des fêtes aurait été présente depuis toujours et ne serait ni une discothèque, ni un bistrot. Elle ne fonctionnerait pas non plus tous les jours, mais quatre fois par an pour l'association elle-même et accessoirement pour des réunions de famille à la suite d'un enterrement notamment. Elle aurait une fois été louée à une jeune fille pour la fête de son anniversaire, mais les soirées ne dureraient pas toute la nuit. Il n'y aurait pas de nuits blanches.

Financièrement parlant, l'association aurait été soutenue par l'État sous forme d'un subside, mais il n'aurait pas suffi pour couvrir tous les frais. Il faudrait ainsi payer un prêt et les loyers seraient insuffisants pour tout rembourser. Ce serait la raison pour les quatre fêtes annuelles organisées par l'association aux fins de rassembler les fonds nécessaires.

Les parties citées ne comprendraient dès lors aucunement l'acharnement des parties adverses qui ne cesseraient de les harceler, alors que les personnes agissant pour l'association seraient toutes bénévoles.

Maître Georges KRIEGER, avocat de la défense, prit ensuite la parole pour l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL, PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.). Il souleva un problème de recevabilité alors qu'il aurait un doute quant à l'intervention de la Commune dans la présente procédure. Suivant l'article 107, alinéa 2 de la loi de 2004, elle pourrait se constituer partie civile, sans y être obligée. Il se poserait néanmoins la question si les demandeurs n'étaient pas obligés de la mettre en intervention.

Il faudrait revenir aux faits incriminés et les analyser au regard du droit. La défense souleva une phrase de la citation directe qu'elle estima correcte, à savoir : « *Le bâtiment actuel se trouve donc en situation illégale depuis le prononcé de cet arrêt* » (citation directe, page 4, juste avant le point 4) La situation de fait).

Néanmoins faudrait-il analyser cette phrase au regard de la situation de fait. La loi de 2004 sanctionnerait un geste, un acte, non une situation. La jurisprudence serait claire à ce sujet en déclarant que la personne disposant d'une autorisation de construire pourra la mettre en œuvre et procéder aux travaux sans avoir besoin de contrôler si elle est correcte ou non.

L'autorisation aurait été émise en 2019 et les travaux auraient ensuite été entamés. Il résulterait encore de la citation directe que l'inauguration du « ALIAS2.) » aurait eu lieu le 14 juillet 2021, les travaux ayant été terminés fin juin 2021. L'arrêt de la Cour administrative ayant révoqué comme irrégulière l'autorisation de bâtir daterait de janvier 2022, partant six mois après l'achèvement des travaux réalisés par conséquent sous l'égide d'une autorisation de bâtir valable.

Si le Tribunal de Police venait à qualifier les travaux de l'association sur base d'une autorisation valable comme irréguliers du fait d'une annulation de celle-ci après l'achèvement des travaux, il créerait une infraction rétroactive, ce que la jurisprudence réfuterait. De même si cette situation irrégulière était considérée comme répréhensible, l'infraction en elle-même ne serait pas instantanée mais continue, ce qui aurait été jugé inadmissible sur réquisitoires répétés du Ministère Public, repris dans plusieurs autres décisions.

Ce même raisonnement serait déductible de la doctrine et Maître KRIEGER de citer Georges RAVARANI à ce sujet, reprenant une décision de la Cour d'Appel du 30 juin 1993 laquelle a confirmé la décision de première instance qu'il y a absence de faute dans le chef des bénéficiaires d'une autorisation de construire de procéder à la réalisation des travaux, même si l'autorisation se trouve annulée par la suite. Pour l'avocat de la défense, l'annulation d'une autorisation de construire engendre davantage une faute de la Commune, qui n'a pas effectué correctement son travail, que des bénéficiaires de l'autorisation. Cette circonstance résulterait pour lui clairement d'un arrêt de la Cour d'appel du 11 janvier 1995, également publié sous l'article de Georges RAVARANI. Ceux qui auraient obtenu une

autorisation de construire pourraient la mettre en œuvre en vertu d'une présomption de légalité, ce qui aurait été fait en l'espèce.

Les parties adverses demanderaient au Tribunal de Police d'entériner la décision rendue par la Cour administrative. Or, la juridiction actuellement saisie fonctionnerait suivant ses propres règles et ne serait pas une instance d'exécution des décisions d'autres corps de justice.

Pour que les sanctions de l'article 107, alinéa 1<sup>er</sup>, non alinéa 2 comme indiqué dans la citation, puissent s'appliquer, il faudrait « *un acte positif* », non une situation qui serait par la suite devenue irrégulière. Aucune infraction ne pourrait être reprochée aux parties citées du moment que les travaux auraient été achevés sous l'égide d'une autorisation en bonne et due forme.

L'article 92 du règlement sur les bâtisses prévoirait bien des sanctions, mais elles ne seraient applicables que si la loi communale précisait la sanction de la violation d'un règlement communal.

Aucune telle infraction ne serait prouvée par les parties adverses qui se baseraient sur une situation postérieure aux travaux pour tenter de les faire qualifier d'illégaux ex post. En l'absence d'une infraction prouvée au sens de l'article 107, alinéa 1<sup>er</sup> préqualifié, la sanction, accessoire, de la remise en pristin état de l'alinéa 2 ne serait pas non plus applicable.

En l'absence d'une condamnation au pénal, le Tribunal de Police ne serait pas compétent pour statuer au civil. Il n'y aurait pas lieu de voir appliquer les principes de la responsabilité civile en ces circonstances et la demande civile serait tout simplement irrecevable.

La défense persista que ce qui est reproché par Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) serait imputable exclusivement à la Commune qui aurait vu son autorisation déclarée nulle pour diverses raisons. L'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL, PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) ne seraient aucunement concernées alors qu'elles auraient fait réaliser les travaux sous l'égide d'une autorisation de bâtir parfaitement valable. La circonstance que celle-ci ait été annulée après la réalisation des travaux ne leur serait plus opposable et il aurait fallu que les demandeurs agissent contre la Commune.

La demande adverse serait dès lors à rejeter tant au pénal qu'au civil.

Le Ministère Public se rapporta à prudence de justice.

Maître NOESEN, mandataire des demandeurs, prit ensuite la parole et revint sur les moyens adverses pour demander un délai au cas où le Tribunal devrait considérer l'intervention de la Commune comme indispensable.

Maître KRIEGER s'empressa de demander le refus d'octroi d'un nouveau délai alors qu'il aurait préalablement demandé à voir remettre l'affaire à une date postérieure ce qui ne lui aurait pas été accordé par la partie adverse. Il n'y aurait

dans ces circonstances aucune raison pour accorder un délai à celle-ci pour rattraper le cas échéant des irrégularités procédurales.

Les demandeurs maintinrent leurs moyens d'irrégularité des travaux des suites de l'annulation de l'autorisation de construire et s'estimèrent en droit de dénoncer les nuisances subies. Ils insistèrent sur une visite des lieux par le Tribunal pour qu'il puisse voir par lui-même les nuisances auxquelles les riverains se verraient exposés quotidiennement.

PERSONNE7.) prit la parole en dernière et expliqua que l'association n'aurait certainement pas agi dans une intention de nuire par rapport aux voisins. Une famille aurait effectivement habité dans l'immeuble qui, vu son ancienneté, n'aurait plus été conforme aux normes concernant l'électricité, une installation d'internet s'avérant impossible. L'association aurait voulu réaliser une rénovation dans le respect des standards et de l'ancienneté de la maison, non faire du rafistolage. Elle contesterait formellement les allégations adverses de ce que la famille ayant occupé les lieux avant les travaux aurait été simplement expulsée. Les membres de l'association se seraient échangés avec elle et lui auraient aménagé le temps nécessaire pour trouver un autre logement.

-----

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande en condamnation au pénal et d'une demande civile dirigée par des riverains d'une maison rénovée contre l'association et ses membres ayant procédé à cette rénovation pour les voir condamner des suites d'une annulation ex post de l'autorisation de bâtir et partant de la réalisation d'une construction en dehors de toute autorisation, en violation du règlement sur les bâtisses de la Commune de ADRESSE10.) et de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La défense soulève en premier lieu l'absence d'une mise en intervention de la Commune de ADRESSE10.) par les demandeurs, sans pour autant réclamer une quelconque sanction.

L'article 107 de ladite loi prescrit les sanctions en cas de violation des réglementations relatives aux autorisations et aux bâtisses de la commune et précise que la Commune, sinon à défaut l'État, peut se constituer partie civile.

Il suit de ce texte que la constitution de partie civile par la Commune n'est pas obligatoire et ne constitue pas une condition de régularité de la procédure.

La circonstance que la Commune n'a pas été mise en intervention n'est dès lors pas une cause d'irrecevabilité de la demande.

Quant au fond, il résulte de l'article 37 de la loi du 19 juillet 2004 préqualifiée que « *toute construction, transformation ou démolition d'un bâtiment est soumise à l'autorisation du bourgmestre* » qui n'est accordée « *que si les travaux sont conformes soit au plan ou au projet d'aménagement général et le cas échéant au plan ou au projet d'aménagement particulier, voire au plan ou au projet de lotissement, de relotissement ou de morcellement, parties graphique et écrite* ».

Cette autorisation doit être affichée et donne droit à un recours par devant les juridictions administratives dans les délais déterminés.

Il est constant en cause que l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) a disposé d'une autorisation émise par le bourgmestre de la Commune de ADRESSE10.) le 16 octobre 2019 et portant le n° NUMERO2.) et a réalisé les travaux sous l'égide de ce document. Il est encore constant en cause qu'en cours de travaux, des recours ont été réalisés par les contestataires de cette autorisation par devant les juridictions administratives conformément à la procédure afférente.

En première instance, les riverains ont été déboutés de leurs prétentions et l'autorisation de bâtir telle qu'émise a été déclarée régulière.

Les travaux ont été achevés en juin 2021 et l'immeuble a été inauguré le 14 juillet 2021.

La Cour d'Appel administrative, dans un arrêt du 13 janvier 2022, a reçu la demande des riverains et annulé l'autorisation de bâtir décernée à l'association sans but lucratif ORGANISATION1.), le dossier ayant par la suite été retourné par devant le bourgmestre de la Commune de ADRESSE10.).

Les demandeurs actuels se basent sur cet arrêt et sur l'annulation de l'autorisation de bâtir qui s'en déduit pour conclure que l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) a, de façon illicite et en dehors de toute autorisation régulière, réalisé les travaux de rénovation de l'immeuble dénommé « ALIAS2.) » et sollicitent le rétablissement des lieux dans leur pristin état avec expulsion des locataires actuels. Ils sollicitent des indemnisations au pénal et au civil et concluent accessoirement à voir l'immeuble remis dans son pristin état sous peine d'une astreinte journalière non plafonnée en valeur et illimitée dans le temps.

Force est toutefois de relever que jusqu'au moment de l'achèvement des travaux, l'autorisation de construire a subsisté, son annulation n'étant survenue que postérieurement, et que l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) a dès lors pu, en bonne et due forme, réaliser les travaux sous le bénéfice d'une présomption de régularité de l'autorisation décernée. Elle a par conséquent agi de bonne foi et n'a pas dépassé le cadre de l'autorisation décernée.

La seule circonstance que l'autorisation ait été annulée six mois après l'achèvement des travaux ne met pas en cause la régularité de ceux-ci alors que les répercussions de l'annulation ne sont pas rétroactives. Il s'ensuit que Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'établissent pas l'irrégularité de la construction réalisée du moment qu'ils ne peuvent établir qu'une annulation ex post ait affecté la régularité des travaux entretemps achevés.

Il s'ensuit que la demande en condamnation au pénal de l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL, PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) est à rejeter comme non fondée.

Au vu de l'issue de l'instance au pénal, le juge de Police est incompétent pour statuer au civil. Cette demande est partant à déclarer irrecevable.

Eu égard aux décisions ci-dessus, il n'y a pas non plus lieu de statuer sur une remise en pristin état de l'immeuble litigieux.

Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Au vu de l'issue de l'instance tant au pénal qu'au civil, cette demande est à déclarer non fondée, ceux-ci étant les parties qui succombent.

Les frais et dépens des deux instances, civile et pénale, sont à charge des parties qui succombent, en l'occurrence Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

### **PAR CES MOTIFS**

le Tribunal de Police de et à Luxembourg, statuant contradictoirement, les citants directs et demandeurs au civil entendus en leurs conclusions, les citées directes et défenderesses au civil entendues en leurs moyens de défense et le représentant du Ministère Public entendu en son réquisitoire,

**donne** acte à Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de leur citation directe,

la **dit** recevable mais non fondée au pénal,

partant, **acquitte** l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL, PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) des infractions leur reprochées,

**se déclare** incompétent pour statuer au civil,

**déclare** cette demande irrecevable,

**dit** non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure émanant de Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.),

partant, en **déboute**,

**condamne** conjointement Dr PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'action au civil et de l'action au pénal.

Le tout par application de la loi du 19 juillet 2004 portant sur l'aménagement communal et le développement urbain, du règlement des bâtisses de la Commune de ADRESSE10.), des articles 27, 28, 29 et 30 du Code pénal ainsi que des articles 152, 153, 154, 159, 161, 162, 163, 182, 183 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