Jugt no 1133/2009 not.1663/06/CD et 8872/07/CD

etr. **ex.p.** **rétabl.** **des lieux**

AUDIENCE PUBLIQUE DU 26 MARS 2009

Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, chambre correctionnelle, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause du Ministère Public contre

X.)
né le (…) à (…) (P),
demeurant à L-(…), (…),

p r é v e n u

F A I T S :

Par citations du 11 février 2009 le Procureur d'Etat près le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a requis le prévenu de comparaître à l'audience publique du 11 mars 2009 devant le Tribunal correctionnel de ce siège pour y entendre statuer sur les préventions suivantes:

not. 1663/06/CD :

infractions aux articles 32 alinéa 1er et 35 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, combinés aux articles 4 alinéa 2, 6, 8 et 9 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location.

not. 8872/07/CD :

infractions à l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et à l'article 2.2.f du règlement sur les bâtisses de la commune de Flaxweiler du 9 mars 1999 ;

infractions à l'article 33 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

infractions aux articles 32 alinéa 1er et 35 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, combinés aux articles 4 alinéa 2 et 6 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location.

A cette audience, Madame la vice-présidente constata l'identité du prévenu **X.)** et lui donna connaissance de l'acte qui a saisi le Tribunal.

Le témoin **T1.)** fut entendu en ses déclarations orales après avoir prêté le serment prévu à l'article 155 du Code d'instruction criminelle.

Le prévenu **X.)** fut entendu en ses explications et moyens de défense, lesquels furent plus amplement développés par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Les débats furent suspendus et continués à l'audience du 12 mars 2009.

A cette audience, le représentant du Ministère Public, Frank NEU, premier substitut du Procureur d'Etat, résuma l'affaire et fut entendu en son réquisitoire.

Le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé, le

J U G E M E N T q u i s u i t :

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires introduites par le Parquet sous les notices ***1663/06/CD*** et ***8872/07/CD***.

Not. 1663/06/CD

Vu le procès-verbal n° 213/2005 du 29 novembre 2005 établi par la police grand-ducale, Service C.P. Niederanven.

Vu le procès-verbal additionnel au n° 213/2005 du 24 avril 2006 établi par la police grand-ducale, Service C.P. Niederanven.

Vu le procès-verbal n° 297 du 25 octobre 2007 établi par la police grand-ducale, Service C.P. Niederanven.

Vu la citation à prévenu du 11 février 2009 régulièrement notifiée à **X.)** .
Not. 8872/07/CD

Vu le procès-verbal n° 122/2007 du 25 octobre 2007 établi par la police grand-ducale, Service C.P. Niederanven.

Vu le rapport n° 2008/049275/255/KG du 17 novembre 2008 établi par la police grand-ducale, Service C.P. Roodt/Syre.

Vu le rapport additionnel au procès-verbal n°122/2007 du 25 octobre 2007 daté du 30 mai 2008, établi par la police grand-ducale, Service C.P. Roodr/Syre.

Vu la citation à prévenu du 11 février 2009 régulièrement notifiée à **X.)** .

I. NOT. 1663/06/CD (MAISON À (...))

Le Ministère Public reproche au prévenu **X.)** d'avoir enfreint la législation sur l'aide au logement ainsi que sur les critères à remplir par des logements destinés à la location.

1. ELEMENTS DU DOSSIER

1.1. Le contexte

Il résulte des éléments du dossier répressif, de l'instruction à l'audience, des déclarations à l'audience du témoin **T1.)** , ainsi que des aveux partiels du prévenu que les faits se sont déroulés comme suit :

Le prévenu **X.)** est propriétaire d'une maison sise à (…),(…) qu'il habitait avec son épouse et ses enfants.

Suite à son divorce, il a conservé la maison, mais a également dû reprendre le prêt.

Notamment dans le but de financer le prêt, le prévenu a transformé la maison en installant 4 logements dans la cave et en ajoutant un logement au-dessus du garage.

Le prévenu dit avoir adressé les plans des transformations à l'Administration communale de SCHUTTRANGE. Il est cependant constant qu'il n'a jamais reçu d'autorisation de la part de la commune.

Une première visite sur les lieux par la police, ensemble avec les techniciens de la commune et le bourgmestre, a eu lieu le **23 mai 2005**.

Par courrier du **22 juin 2005**, l'Administration communale de SCHUTTRANGE a informé le prévenu que les logements ne respectaient pas certaines dispositions du règlement des bâtisses et a sommé le prévenu en ces termes : « *Etant donné que techniquement il est impossible de rendre ces lieux conformes au règlement sur les bâtisses, je vous somme de déloger, jusqu'au 31 juillet au plus tard, tous vos locataires, ceci dans l'intérêt de leur sécurité et santé* ».

La police ayant constaté qu'il y avait toujours diverses voitures étrangères à proximité de la maison du prévenu **X.)** , il a été procédé à un autre contrôle en date du **29 novembre 2005** lors duquel différents locataires étaient présents sur place.

En date du **12 janvier 2006**, un autre contrôle a eu lieu, et le prévenu a encore été informé de ce qu'il enfreignait la loi pénale.

En date du **4 avril 2006**, un nouveau contrôle a eu lieu (procès-verbal additionnel au n° 213/2005), et il a été constaté que des locataires n'avaient pas quitté les lieux et que le prévenu avait même accepté de nouveaux locataires.

Toujours en raison de la présence de voitures étrangères à proximité de la maison du prévenu, des contrôles ont encore eu lieu le **26 octobre 2007** et le **17 novembre 2008**.

1.2. Le cadre règlementaire

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

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

a) **Fenêtres.** Les logements doivent être éclairés par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement (art. 4, 1er tiret).

b) **Murs de séparation.** Les logements doivent avoir des murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires, faits en pierres, briques ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale (art. 4, 4e tiret).

c) **Vide sanitaire.** Les pièces d'habitation doivent être situées sur cave ou sur vide sanitaire ou être pourvues d'une isolation du plancher équivalente (Art. 6).

d) **Linge.** Le locataire doit avoir la possibilité de sécher son linge en dehors de sa chambre (Art. 8 al. 1er).

e) **Meubles.** Tout exploitant d'un garni est tenu de meubler suffisamment les pièces louées en mettant à la disposition de chaque locataire notamment un lit individuel, séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins.

1.3 Les caractéristiques des chambres données en location

ad a). Fenêtres. Lors de son audition en date du 18 avril 2006, le prévenu a admis notamment : „*In drei Kellerräumen sind die vorhandenen Kellerfenster zu klein“*.

Il résulte des procès-verbaux de police que dans ces trois pièces, les fenêtres ont une taille de 97 x 65 cm.

ad b). Murs de séparation. Le prévenu a admis le 18 avril 2006 devant les agents de police : „*Die Trennungsmauer zwischen zwei der vermieteten Räumen ist aus Holz“.*

ad c). Vide sanitaire. Le témoin **T1.)** a précisé que lors de la visite avec les techniciens de la commune, ces derniers lui ont confirmé l'absence de vide sanitaire.

ad d). Linge. Il résulte des plans ainsi que des photos fournis dans le dossier que les locataires n'avaient à leur disposition aucun lieu séparé pour faire sécher leur linge.

ad e). Meubles. Le Parquet reproche au prévenu de ne pas avoir meublé l'unité louée à **A.)** et **B.)** . Il ne ressort cependant pas du dossier répressif que les unités louées n'auraient pas été meublées, de sorte qu'il n'y a pas lieu de retenir ce reproche à charge de **X.)** .

Les agents de police ont en outre constaté la présence de moisissures dans le couloir et dans certaines chambres.

1.4. Les locataires

Lors du contrôle du **29 novembre 2005** (procès-verbal n° 213/2005 prémentionné), ensemble les déclarations du prévenu faites devant la police en date du 5 décembre 2005, les constats suivants ont été faits :

- dans une chambre du sous-sol se trouvaient **C.)** et son frère **D.)** . Le prévenu explique avoir loué la chambre à **C.)** pour trois mois depuis début novembre, le loyer étant fixé à 645 €. **D.)** n'aurait fait que rendre visite à son frère, le contrat de location stipulant que la chambre ne pouvait être occupée que par une seule personne.

- Dans une autre chambre du sous-sol se trouvait **E.)**, qui déclara que la chambre était habitée uniquement par son époux **A.)** . Le prévenu explique qu'il s'agit d'une connaissance qui habite la chambre depuis le 15 octobre 2005. Il refusa de se prononcer sur un éventuel loyer qui serait payé.

- Dans une autre chambre du sous-sol se trouvait **F.)** qui expliqua n'habiter la chambre que durant la semaine et vivre pendant le weekend ensemble avec son épouse et ses enfants en Belgique. Le prévenu explique que ce dernier habite la chambre depuis le 15 février 2005 en contrepartie d'un loyer de 570 €.

Lors d'un contrôle sommaire du **12 janvier 2006**, il a été constaté que :

- **C.)** n'habitait plus l'immeuble,

- **F.)** ainsi que les époux **A.)-F.)** habitaient toujours l'immeuble.

Lors du contrôle du **4 avril 2006**, les agents de police ont fait les observations suivantes :

- une chambre du sous-sol était occupée par un nouveau locataire, **G.)** , qui louait la chambre pour un loyer de 650 €.

- devant une autre chambre, des courriers adressés à **H.)** ont été trouvés. Le prévenu admit avoir loué la chambre à une personne de ce nom en vertu d'un contrat oral, le loyer convenu étant de 500 euros.

- le prévenu admit également qu'une troisième chambre du sous-sol était louée.

Lors du contrôle du **25 octobre 2007**, les constats suivants ont pu être faits :

- **I.)** et **J.)** avaient pris en location la chambre au-dessus du garage, chacune pour un loyer de 800 euros.

- d'autres chambres du sous-sol étaient occupées respectivement par **K.)** , **L.)** et **B.)** .

- **M.)** continuait à habiter les lieux.

2. AU PENAL

2.1 Arguments de défense

Le prévenu fait valoir que pour apprécier la taille minimale des fenêtres, il conviendrait de se référer uniquement à la taille de la pièce habitée, et que notamment le couloir n'en ferait pas partie.

Il faut cependant relever que la loi ne fait référence ni à la surface habitée, ni à la surface habitable, mais à la « surface du plancher », donc à la surface brute mesurée par terre. Il convient dès lors de tenir compte de l'intégralité de la surface au sol de l'unité louée, qui s'étend depuis la porte d'entrée (que les occupants peuvent fermer à clef) et inclut l'intégralité des chambres, couloirs et autres pièces qui sont réservés à leur usage personnel.

Le moyen du prévenu n'est dès lors pas fondé.

2.2. En droit

Au regard des développements faits ci-avant, il est établi que le prévenu a donné en location des unités, et que celles-ci ne satisfaisaient pas aux critères réglementaires fixés.

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

Le prévenu **X.)** est dès lors **convaincu** de l'infraction qui lui est reprochée par le Ministère Public.

II. NOT. 8872/07/CD (MAISON A G.)

1. LES FAITS

Il résulte des éléments du dossier répressif, de l'instruction à l'audience, des déclarations à l'audience du témoin **T1.)** , ainsi que des aveux partiels du prévenu que les faits se sont déroulés comme suit :

Le prévenu **X.)** a acquis en janvier 2006 une maison d'habitation sise à G., (…).

Il a transformé cette maison en la subdivisant en 9 unités séparées, réparties au sous-sol, au rez-de-chaussée, au 1er étage et au dernier étage.

Lors d'un contrôle policier du **15 octobre 2007**, il a été constaté que l'immeuble était effectivement subdivisé en plusieurs unités données en location à diverses personnes.

La présence de locataires a également été confirmée lors d'un passage de la police du **30 mai 2008.**

Lors d'un second contrôle en date du **17 novembre 2008**, il a été constaté qu'il y avait toujours une pluralité de locataires habitant l'immeuble.

2. QUANT AUX INFRACTIONS

1.1. Défaut d'autorisation

Le Ministère Public reproche au prévenu **X.)** d'avoir procédé à l'aménagement d'une maison unifamiliale existante en maison plurifamiliale en créant neuf logements séparés.

Il estime qu'il y a eu violation de l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que de l'article 2.2.f. du règlement sur les bâtisses de la commune de FLAXWEILER du 9 mars 1999.

L'article 107 (1) de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain instaure en délit le fait d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions du règlement sur les bâtisses.

Le point 2.2.f. du règlement des bâtisses précise : « *Sauf autorisation dérogatoire ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement particulier toute construction d'une maison ou d'un immeuble d'habitation doit occuper à elle seule une même parcelle cadastrale et ne peut comporter plus de deux logements*».

1.1.1. Argument de défense

Le prévenu **X.)** et son mandataire font valoir que les infractions libellées par le Ministère Public ne seraient pas constituées, étant donné qu'il ne s'agirait pas de plusieurs unités distinctes données en location, mais d'une habitation collective, les différents occupants vivant en colocation.

1.1.2. Appréciation

Il résulte des éléments du dossier répressif, et notamment des photos et des plans, que les différentes unités données en location étaient séparées par une porte fermant à clef, et disposaient chacune de leur propre salle d'eau et de leur propre coin cuisine.

Le concept était ainsi tel que chacun des occupants puisse vivre seul dans son unité, sans que les autres puissent y accéder et sans qu'il y ait partage de certaines installations.

Le procès-verbal n° 122/2007 préqualifié constate : „*Die Gemeinschaften der Mieter bezw. der Mietwohnungen beschränken sich auf eine einzige Mülltonne, einen Briefkasten …, eine Waschmachine und einen elektrischen- u. einen Wasserzähler*".

Sur base de ces éléments, le Tribunal constate que les éléments matériels partagés en commun avec les autres occupants ne dépassent pas ce qui est usuel, car nécessaire, dans des immeubles d'appartement.

Il n'y a ni cuisine, ni salle d'eau, ni salon commun aux occupants, qui ne sont amenés à se croiser que dans le couloir.

En outre, aucun lien particulier n'unit les occupants, qui n'ont pas choisi eux-mêmes de vivre ensemble, mais qui ont été sollicités par le prévenu, sur base d'annonces publiées sur Internet et dans des journaux, ainsi que par l'intermédiaire d'agences immobilières.

Il n'y a dès lors pas de cohabitation. Il s'agit de 9 unités garnies, et non d'une unité garnie occupée par 9 personnes.

En transformant la maison unifamiliale en maison subdivisée en 9 unités, il y a eu un changement d'affectation des locaux, c'est-à-dire un dépassement du nombre de 2 logements par immeuble d'habitation, qui aurait dû faire l'objet d'une autorisation.

En l'absence d'autorisation, et même de demande d'autorisation, le prévenu **X.)** est **convaincu** de l'infraction qui lui est reprochée par le Ministère Public.

1.2. Défaut de déclaration au bourgmestre

Le Ministère Public reproche au prévenu **X.)** d'avoir donné en location ou mis à disposition des logements garnis sans le déclarer préalablement au bourgmestre de la commune.

L'article 33 alinéa 1er de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement exige : « *Toute personne ou organisation qui donne en location ou met à disposition des logements garnis et des logements collectifs est tenue de le déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux* ».

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

Il résulte du dossier répressif qu'au moment des contrôles de police, les unités étaient données en location, sans que les autorités communales n'en aient été informées.

Le prévenu verse au dossier des pièces prouvant qu'une telle information a eu lieu en date du 24 novembre 2008 et du 4 décembre 2008. Cette information tardive n'a pas d'incidence sur le fait que l'infraction a été consommée antérieurement.

Le prévenu **X.)** est dès lors **convaincu** de l'infraction qui lui est reprochée par le Ministère Public.

1.3. Non-respect des critères de location

Le Ministère Public reproche enfin au prévenu **X.)** de ne pas avoir respecté les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location..

Tel que développé ci-avant, le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location, dont la violation est sanctionnée par l'article 32 de la loi prémentionnée du 25 février 1979, exige notamment une taille minimale pour les fenêtres, ainsi qu'un vide sanitaire.

1.3.1. Locataires

Il résulte de l'enquête de police que divers locataires se trouvaient dans les logements, sinon que divers contrats de location étaient signés en vue d'une occupation ultérieure. En particulier, les constats suivants ont été faits :

- Suivant les constats faits en date 15 octobre 2007, **P.)** a signé un contrat de location portant sur une unité au 1er étage, mais occupe en réalité l'unité au sous-sol. Le locataire explique s'être rendu compte de cette erreur dans le contrat de location ; le prévenu lui aurait promis de la corriger, ce qui ne s'est cependant jamais fait.

- Suivant les constats faits en date du 17 novembre 2008, **Q.)** occupait l'unité au sous-sol.

1.3.2. Quant à l'unité au sous-sol

Il résulte des mesures prises par les agents de police sur place que la surface de l'unité au sous-sol est d'environ 30 m2 et qu'il y a trois fenêtres d'une superficie totale de 1,2 + 0,7 + 0,325 = 2,225 m^2.

En ce qui concerne les vides sanitaires, le témoin **T1.)** a précisé que lors de la visite avec les techniciens de la commune, l'absence de vide sanitaire a été constatée.

1.3.3. Appréciation

Il résulte de ce qui précède que l'unité au sous-sol a été donnée en location et n'a pas respecté les critères règlementaires.

A l'audience, le prévenu **X.)** est en aveu de ne pas avoir respecté la condition relative à la superficie des fenêtres, ni celle relative au vide sanitaire.

Le prévenu **X.)** est dès lors **convaincu** de l'infraction qui lui est reprochée par le Ministère Public.

1.4. Récapitulatif

Sur base du dossier répressif et au regard des développements qui précèdent, le prévenu **X.)** est **convaincu** :

Not.1663/06/CD :

« comme auteur ayant lui-même commis les infractions,

1) dans la période du 15 octobre 2005 au 25 octobre 2007, à (…),(…),

en infraction aux articles 32 alinéa 1er et 35 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, combinés aux articles 4 alinéa 2, 6, 8 et 9 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de

location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

d'avoir donné en location aux fins d'habitation à

- ***A.)** , né le* (…) *(période du 15 octobre 2005 au 12 janvier 2006),*
- ***B.)**, né le* (…) *(notamment en date du 25 octobre 2007),*

une chambre avec WC/douche de 16,94 m²

- *n'étant pas éclairée par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement, en l'espèce munie d'une fenêtre aux dimensions de 97 cm x 65 cm = 0, 6305 m² ;*
- *n'ayant pas des murs en briques ou en béton offrant une protection thermique et acoustique suffisante, en l'espèce pourvue du côté « buanderie » d'un mur en briques ou en béton disposant d'une ouverture communiquant avec ladite buanderie et dès lors avec les parties communes à tous les locataires ;*
- *n'étant pas située sur cave ou sur vide sanitaire, en l'espèce située au sous-sol non pourvu de vide sanitaire (cf. plan Fassbinder du 19 avril 2004) ;*
- *sans que le locataire ait la possibilité de sécher son linge en dehors de sa chambre ;*

2) pendant une période indéterminée mais non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 29 novembre 2005 au 17 novembre 2008, à (…),(…),

en infraction aux articles 32 alinéa 1er et 35 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, combinés aux articles 4 alinéa 2, 6 et 8 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

d'avoir donné en location aux fins d'habitation

- *à un dénommé **N.)** (période du 29 novembre 2005 au 4 avril 2006),*
- ***M.)** , né le* (…) *(période du 1er novembre 2006 au 17 novembre 2008)*

une chambre avec WC/douche de 13,14 + 2,70 = 15,84 m²

- *n'étant pas éclairée par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement, en l'espèce munie d'une fenêtre aux dimensions de 95 cm x 108 cm = 1,026 m² ;*
- *n'étant pas située sur cave ou sur vide sanitaire, en l'espèce située au sous-sol non pourvu de vide sanitaire (cf. plan Fassbinder du 19 avril 2004) ;*
- *sans que le locataire ait la possibilité de sécher son linge en dehors de sa chambre ;*

3) pendant une période indéterminée mais non encore prescrite, mais au moins pendant la période du 1er novembre 2005 au 11 novembre 2008, à (…),(…),.

en infraction aux articles 32 alinéa 1er et 35 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, combinés aux articles 4 alinéa 2, 6 et 8 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

d'avoir donné en location aux fins d'habitation à

- ***C.)** , né le* (…) *(période du 1er novembre2005 au 29 novembre 2005),*
- ***G.)** , né le* (…) *(période du 1er mars 2006 au 4 avril 2006),*
- ***K.)** , né le* (…) *(période du 1er juillet 2007 au 25 octobre 2007),*
- ***O.)**, né le* (…) *(période du 10 septembre 2008 au 11 novembre 2008)*

une chambre avec WC/douche de 40,01 m²

- *n'étant pas éclairée par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement, en l'espèce munie d'une fenêtre aux dimensions de 97 cm x 65 cm = 0, 6305 m² ;*
- *n'ayant pas des murs en briques ou en béton offrant une protection thermique et acoustique suffisante, en l'espèce disposant du côté de la chambre désignée sub 4) d'un mur en bois (sous forme d'une armoire intégrée), matériau prohibé par l'article 4 alinéa 2 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 ;*
- *n'étant pas située sur cave ou sur vide sanitaire, en l'espèce située au sous-sol non pourvu de vide sanitaire (cf. plan Fassbinder du 19 avril 2004) ;*
- *sans que le locataire ait la possibilité de sécher son linge en dehors de sa chambre ;*

4) pendant la période du 15 février 2005 au 11 novembre 2008, à (…),(…),

en infraction aux articles 32 alinéa 1er et 35 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, combinés aux articles 4 alinéa 2, 6 et 8 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

d'avoir donné en location aux fins d'habitation à

- ***F.)** , né le* (…) *(période du 15 février 2005 au 12 janvier 2006),*
- ***H.)** (période du 1er mars 2006 au 4 avril 2006),*
- ***L.)** , née le* (…) *(période du 15 mai 2007 au 11 novembre 2008)*

une chambre de 27,96 m²

- *n'étant pas éclairée par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement, en l'espèce munie de deux fenêtres aux dimensions de 97 cm x 65 cm = 0, 6305 m² chacune, soit 1,2610 m² au total ;*
- *n'ayant pas des murs en briques ou en béton offrant une protection thermique et acoustique suffisante, en l'espèce disposant du côté de la chambre désignée sub 3) d'un mur en bois (sous forme d'une armoire intégrée), matériau prohibé par l'article 4 alinéa 2 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 ;*
- *n'étant pas située sur cave ou sur vide sanitaire, en l'espèce située au sous-sol non pourvu de vide sanitaire (cf. plan Fassbinder du 19 avril 2004) ;*
- *sans que le locataire ait la possibilité de sécher son linge en dehors de sa chambre. »*

Not. 8872/07/CD

« comme auteur ayant lui-même commis les infractions,

1) depuis le mois de janvier 2006, à G., (…)*,*

en infraction à l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et à l'article 2.2.f du règlement sur les bâtisses de la commune de Flaxweiler du 9 mars 1999,

d'avoir procédé à la construction d'une maison ou d'un immeuble d'habitation comportant plus de deux logements, sans autorisation dérogatoire préalable,

en l'espèce, d'avoir aménagé une maison unifamiliale existante en maison plurifamiliale en créant neuf logements (studios / appartements) séparés,

2) depuis le mois de janvier 2006, à G., (…)*,*

en infraction à l'article 33 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

d'avoir donné en location ou mis à disposition des logements garnis sans le déclarer préalablement au bourgmestre de la commune de Flaxweiler en indiquant le nombre maximum de personnes logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux,

en l'espèce, d'avoir donné en location et mis à disposition neuf studios / appartements sans faire au préalable la déclaration sus-visée,

3) pendant la période du 1er juillet 2007 au 20 octobre 2008 au moins, à G., (…)*,*

en infraction aux articles 32 alinéa 1er et 35 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, combinés aux articles 4 alinéa 2 et 6 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,

d'avoir donné en location aux fins d'habitation à

- ***P.)****, né le* (…) *(période du 1er juillet 2007 au 11 janvier 2008 au moins,)*
- ***Q.)****, né le* (…) *(période du 10 octobre 2008 au 20 octobre 2008 au moins),*

un studio avec chambre à coucher de 29,9 m²

- *n'étant pas éclairée par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement, en l'espèce munie de trois fenêtres aux dimensions maximales de 1,2 + 0,7 + 0,325 = 2,225 m²;*
- *n'étant pas située sur cave ou sur vide sanitaire, en l'espèce située au sous-sol non pourvu de vide sanitaire. »*

III. QUANT A LA PEINE

1. PEINE A ENCOURIR

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

- Les infractions à l'article 32 (**critères de location**), de même que l'infraction à la l'article 33 (**déclaration au bourgmestre**) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont punies, en vertu de l'article 35 de la même loi, d'une amende de 251 à 125.000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à trois ans ou d'une de ces peines seulement.

- L'infraction au **règlement sur les bâtisses** est punie, en vertu de l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 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.

La peine la plus forte est dès lors celle prévue par l'article 35 de la loi du 25 février 1979.

2. PERSONNALISATION DE LA PEINE

Dans le procès-verbal n° 122/2007 préqualifié, les agents de police ont noté : "*Die Ermittlungen in gegenwärtiger Angelegenheit erwiesen sich als recht schwierig und zähflüssig, indem der Beschuldigte nur schwer von seinen Gesetzeswidrigkeiten zu überzeugen ist und er sich mühsam und mit allen Künsten von Ausreden und Hinauszögern von Vorladungen und Ortsbesichtigungen, die Untersuchungen versucht zu erschweren, um Zeit zu gewinnen*".

Il faut en effet constater que malgré d'innombrables rappels à l'ordre, le prévenu a continué à violer la loi, non seulement en ne résiliant pas les contrats de location existants, mais également en en concluant des nouveaux.

Le prévenu a ainsi délibérément continué à enfreindre la loi, et ce dans le but de se maintenir la source de revenus des locations illégales.
Il convient dès lors de condamner le prévenu à une peine d'emprisonnement de **six mois** ainsi qu'à une amende de **5.000 euros**.

Eu égard à l'absence d'antécédents judiciaires, **X.)** ne semble pas indigne de la clémence du Tribunal. Il y a partant lieu d'assortir la peine d'emprisonnement à prononcer du **sursis intégral**.

3. RETABLISSEMENT DES LIEUX

En vertu de l'article 107 (2) de la loi prémentionnée du 19 juillet 2004, le juge peut, en cas d'infraction au règlement des bâtisses, ordonner la suppression des travaux

exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants.

Les infractions au règlement des bâtisses ont porté atteinte à l'ordre public en ce qu'ils ont privé la commune de la possibilité de contrôler, et donc d'autoriser ou d'interdire, le changement d'une maison unifamiliale en plusieurs unités. Il résulte de l'ensemble des éléments du dossier, et notamment du fait que la maison à G. se trouve dans une 'zone d'habitat à caractère rural', dans laquelle les immeubles d'habitation à plus de 2 unités sont interdits, la commune a dès lors été privée de la possibilité d'interdire les transformations.

Afin de réparer le trouble causé par l'infraction commise par le prévenu, il y a dès lors lieu d'ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, c'est-à-dire la retransformation de la maison sise à G. en maison d'habitation à une ou deux unités, aux frais du contrevenant.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, **dix-huitième chambre**, siégeant en matière correctionnelle, statuant **contradictoirement**, **X.)** et son mandataire entendus en leurs explications et moyens de défense et le représentant du Ministère Public entendu en ses réquisitions,

o r d o n n e la jonction des affaires introduites sous les notices ***1663/06/CD*** et ***8872/07/CD,***

c o n d a m n e **X.)** du chef des infractions retenues à sa charge à une peine d'emprisonnement de **SIX (6) mois** et à une amende de **CINQ MILLE (5.000)** euros, ainsi qu'aux frais de sa poursuite pénale, ces frais liquidés à 57,17 euros,

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

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

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

o r d o n n e la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, en ce qui concerne la maison sise à (…), (…), aux frais du prévenu **X.)** .

En application des articles 14, 15, 16, 28, 29, 30, 60 et 66 du Code pénal, des articles 155, 179, 182, 184, 189, 190, 190-1, 194, 195, 196, 626, 627, 628 et 628-1 du Code d'Instruction Criminelle, des articles 32, 33 et 35 de la loi du 25 février 1979, des articles 107 de la loi du 19 juillet 2004, des articles 4, 6, 8 et 9 du règlement grand-ducal du 25 février 1979, et du règlement sur les bâtisses de la commune de FLAXWEILER, dont mention a été faite.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Elisabeth CAPESIUS, vice-présidente, Elisabeth EWERT, juge, et Caroline GODFROID, juge-déléguée, et prononcé par la vice-présidente en audience publique au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le jeudi 26 mars 2009, en présence de Serge WAGNER, substitut principal du Procureur d'Etat et de Mike SCHMIT, greffier, qui, à l'exception du représentant du Ministère Public, ont signé le présent jugement.