Texte pseudonymisé

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

Jugement n° 941/2026 **not. 20993/23/CD**

ex. p./s. (1x)

AUDIENCE PUBLIQUE DU 18 MARS 2026

Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-huitième chambre, siégeant en matière correctionnelle, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause du Ministère Public contre

PERSONNE1.)
née le DATE1.) à ADRESSE1.),
demeurant à ADRESSE2.),

comparant en personne, assistée de Maître Nora DUPONT, Avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

prévenue

en présence de

PERSONNE2.)
demeurant à ADRESSE3.),

comparant par Maître Karim SOREL, Avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie civile constituée contre la prévenue **PERSONNE1.)**.

Par citation du 16 février 2026, le Procureur d'État près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a requis la prévenue de comparaître à l'audience publique du 26 février 2026 devant le Tribunal correctionnel de ce siège pour y entendre statuer sur les préventions suivantes :

faux et usage de faux, escroquerie.

À cette audience, Madame le Vice-Président constata l'identité de la prévenue PERSONNE1.), lui donna connaissance de l'acte qui a saisi le Tribunal et l'informa de son droit de garder le silence et de ne pas s'incriminer soi-même.

Maître Karim SOREL, Avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, se constitua partie civile au nom et pour le compte de PERSONNE2.), partie demanderesse au civil, contre la prévenue PERSONNE1.), partie défenderesse au civil. Il donna lecture des conclusions écrites qu'il déposa ensuite sur le bureau du Tribunal et qui furent signées par le Vice-Président et par la Greffière.

La prévenue PERSONNE1.) fut entendue en ses explications.

La représentante du Ministère Public, Françoise FALTZ, Premier Substitut du Procureur d'État, résuma l'affaire et fut entendue en ses réquisitions.

Maître Nora DUPONT, Avocat à la Cour, demeurant à Strassen, exposa les moyens de défense de la prévenue.

La prévenue eut la parole en dernier.

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 :

Vu le dossier répressif constitué par le Ministère Public sous la notice 20993/23/CD et notamment le rapport NUMERO1.) dressé en cause par la Police Grand-Ducale, Région Capitale, Commissariat ADRESSE4.) et la plainte avec constitution de partie civile du DATE2.) déposée par le mandataire de PERSONNE2.).

Vu l'information judiciaire diligentée par le Juge d'instruction.

Vu l'ordonnance NUMERO2.) rendue par la Chambre du conseil du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du DATE3.) renvoyant PERSONNE1.), par application de circonstances atténuantes, devant une Chambre correctionnelle de ce même Tribunal du chef d'infraction aux articles 196, 197 et 496 du Code pénal.

Au pénal

Le Ministère Public reproche sub 1) a) à PERSONNE1.) d'avoir, depuis un temps non prescrit, et notamment entre le DATE4.) et le DATE5.), dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, à ADRESSE2.), et à ADRESSE5.), dans une intention frauduleuse et à dessein de nuire, falsifié le document « Répartition exercice DATE6.) », établi le DATE4.) par la société anonyme SOCIETE1.) S.A., consistant en le décompte des charges annuelles pour la période DATE6.) pour l'Appartement situé dans la Résidence ALIAS1.), sise à ADRESSE5.), appartenant à PERSONNE2.) et donné en location à PERSONNE1.), en y supprimant toutes les mentions relatives à la réalité juridique de l'occupation dudit appartement, à savoir le nom du propriétaire, ainsi que la qualité de locataire au-dessus du nom d'PERSONNE1.) et derrière le « TOTAL CHARGES ».

Le Ministère Public reproche sub 1) b) à la prévenue d'avoir, dans les mêmes circonstances de temps et de lieux, dans une intention frauduleuse et à dessein de nuire, fait usage du décompte des charges annuelles falsifié, précisé ci-avant sub 1) a), en le soumettant à PERSONNE3.) pour ainsi masquer sa qualité de simple locataire et justifier sa demande de paiement du solde des charges annuelles d'un montant total de 490,- euros adressées à PERSONNE3.).

Le Ministère Public reproche à sub 2) à la prévenue d'avoir, depuis un temps non prescrit, et notamment entre le DATE7.), date de signature d'un contrat de bail entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.), et le DATE8.), date de résiliation du contrat de bail par PERSONNE3.), dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, à ADRESSE2.), et à L-ADRESSE5.), dans le but de s'approprier des choses appartenant à autrui, s'être fait remettre des fonds, et notamment le solde des charges locatives pour la période DATE6.) d'un montant de 490,- euros par PERSONNE3.), en faisant usage de fausses qualités, ceci en déclarant à PERSONNE3.) être copropriétaire d'un appartement situé dans un immeuble sis à ADRESSE5.), et en employant des manœuvres frauduleuses, notamment en établissant un contrat de bail, signé le DATE7.) avec PERSONNE3.), en falsifiant le décompte des charges annuelles, initialement établi par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (« Répartition exercice DATE6.) »), en y supprimant toutes mentions relatives à sa qualité de locataire de l'Appartement prémentionné et à l'identité du véritable propriétaire, et en remettant ce décompte à PERSONNE3.), pour abuser de la confiance et de la crédulité de cette dernière.

Les faits

En date du DATE2.), Maître Karim SOREL a déposé une plainte avec constitution de partie civile au nom et pour le compte de PERSONNE2.) auprès du Juge d'instruction à l'encontre d'PERSONNE1.) pour faux, usage de faux et escroquerie.

À l'appui de sa plainte, le plaignant a exposé qu'il avait conclu, en date du DATE9.), en tant que propriétaire, un contrat de bail avec PERSONNE1.) portant sur la location d'un appartement situé au 3e étage, ADRESSE5.) (ci-après « l'Appartement »), pour un loyer mensuel de 800 euros et des charges mensuelles de 100 euros. Il a expliqué que, nonobstant la clause contenue dans le

contrat interdisant toute sous-location, PERSONNE1.) a sous-loué les lieux, sans autorisation expresse de sa part, depuis le DATE7.), à PERSONNE3.).

Il ressort de la plainte que PERSONNE2.) a appris qu'PERSONNE1.) a confectionné un faux et en a fait usage à l'encontre de la sous-locatrice PERSONNE3.) en falsifiant le décompte annuel des charges intitulé « Répartition exercice DATE6.) », portant sur la période du DATE10.) au DATE11.). Ce document, normalement établi par la société SOCIETE1.) S.A et transmis au plaignant, en sa qualité de propriétaire-bailleur, a été modifié par PERSONNE1.), laquelle a supprimé la mention du propriétaire de l'Appartement ainsi que l'indication « locataire » figurant auprès de son propre nom et derrière le « TOTAL CHARGES », avant de transmettre la version modifiée à la sous-locatrice PERSONNE3.).

Le plaignant a également exposé qu'PERSONNE1.) a modifié les montants des charges figurant sur le document falsifié qu'elle a transmis à sa sous-locatrice, de manière à lui réclamer 150 euros de charges mensuelles. Elle a par ailleurs exigé un loyer de 1.480 euros par mois de la part de la sous-locatrice, alors qu'elle-même ne payait que 800 euros par mois à PERSONNE2.).

Ainsi, le plaignant a fait valoir dans sa plainte qu'PERSONNE1.) a confectionné un faux décompte annuel des charges en usurpant la qualité de propriétaire de l'Appartement, qu'elle occupait en tant que simple locataire, dans le but de percevoir indûment, à son profit, le surplus du loyer et des charges locatives versés par PERSONNE3.).

Lors de son audition policière en date du 20 mars 2024, PERSONNE3.) a déclaré qu'PERSONNE1.) s'était présentée comme étant la propriétaire de l'Appartement au moment de la signature de leur contrat de bail en date du DATE7.). Elle a ajouté que ledit contrat ne comportait aucune mention relative à l'identité du locataire ou du vrai propriétaire de l'appartement. Elle a encore expliqué qu'elle s'était entendue avec PERSONNE1.) pour ne payer que sept mois de charges, dès lors qu'elle n'avait occupé l'Appartement que durant cette période.

Lors de son audition policière du 25 avril 2024, PERSONNE1.) a indiqué qu'elle n'avait pas vérifié la clause du contrat de bail signé avec PERSONNE2.), interdisant toute sous-location. Elle a confirmé avoir sous-loué l'Appartement à PERSONNE3.) pour un montant de 1.480 euros par mois, ce qu'elle a justifié par le fait que l'Appartement avait été entièrement meublé à ses frais. Elle a toutefois contesté s'être présentée comme la propriétaire du bien.

Lors de son interrogatoire devant le Juge d'instruction en date du 13 novembre 2024, PERSONNE1.) a reconnu avoir modifié manuscritement le décompte des charges intitulé « Répartition exercice DATE6.) » au motif que la sous-locatrice n'était restée que sept mois dans l'Appartement et ne devait payer que les charges afférentes à cette période, et non celles de l'année entière. Dans ce contexte, elle a déclaré avoir « *fait des changements sur le document* », mais que pour elle « *c'est un simple brouillon* ». Interrogée sur la suppression de la mention du propriétaire de l'Appartement, ainsi que sur l'effacement de la mention « locataire » figurant au-dessus de son propre nom et derrière « TOTAL CHARGES », elle a indiqué ne plus s'en

souvenir, tout en affirmant ne jamais avoir prétendu être la propriétaire de l'Appartement en question. S'agissant de l'augmentation du loyer et des charges locatives, elle a expliqué qu'elle avait meublé l'Appartement et équipé la cuisine, ce qui, selon elle, justifiait cette augmentation, et que les charges avaient, en outre, augmenté.

À l'audience publique du 6 février 2026, PERSONNE1.) a maintenu ses déclarations qu'elle avait faites tant devant la Police que devant le Juge d'instruction. Elle a ainsi contesté les infractions lui reprochées par le Ministère Public.

Lors de cette même audience, Maître Nora DUPONT a d'abord soutenu que l'existence d'un contrat de bail principal, était bien mentionnée dans le contrat de bail conclu en date du DATE7.) entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.). Elle s'est référée au jugement du Tribunal de paix du DATE12.), rendu dans le litige relatif au paiement des loyers entre ces dernières, duquel il ressort que « *il résulte cependant clairement dudit contrat qu'il s'agit d'une sous-location, dès lors que la résiliation anticipée du contrat de sous-location est prévue sous l'article 3 en cas de changement du contrat principal* » (pièce n° 2 de la farde de pièce de Maître Nora DUPONT)

La défense a ensuite soutenu qu'il n'y a pas eu altération de la vérité du décompte des charges, les chiffres y figurant n'ayant ni été modifiés ni supprimés. Selon elle, seules des annotations manuscrites ont été ajoutées afin de calculer au mieux le prorata des charges dues par la sous-locatrice pour les sept mois d'occupation. Elle a ajouté qu'aucun élément du dossier répressif ne permettait d'établir qu'PERSONNE1.) a supprimé la mention du propriétaire sur le document. Maître Nora DUPONT a encore fait valoir que la simple absence de cette mention ne causait aucun préjudice, de sorte qu'en l'absence d'altération de la vérité et en absence d'un préjudice, PERSONNE1.) devait être acquittée de l'infraction de faux et usage de faux.

S'agissant de l'infraction d'escroquerie reprochée à sa cliente, Maître Nora DUPONT a soutenu qu'aucun élément objectif du dossier répressif, hormis les déclarations d'PERSONNE3.), ne démontrait qu'PERSONNE1.) s'est présentée comme la propriétaire de l'Appartement, de sorte que l'usage d'une fausse qualité n'est pas établi. Elle a également plaidé l'absence de manœuvres frauduleuses, relevant notamment qu'un délai de deux ans s'était écoulé entre la conclusion du contrat de bail du DATE7.) et la transmission du décompte de charges arguée de faux à PERSONNE3.). En l'absence de l'usage d'une fausse qualité et de manœuvres frauduleuses, elle a conclu qu'il y a lieu d'acquitter PERSONNE1.) de l'infraction d'escroquerie libellée à sa charge.

<u>En droit</u>

La Chambre correctionnelle relève qu'en cas de contestation par la prévenue, le Code de procédure pénale adopte le système de la libre appréciation de la preuve par le juge qui forme son intime conviction librement sans être tenu par telle preuve plutôt que par telle autre. Il interroge sa conscience et décide en fonction de son intime conviction.

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

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

Le juge a également un droit d'appréciation souverain sur la valeur des témoignages produits : il n'est lié ni par le nombre ni par la qualité des témoins produits.

Aucune disposition légale ne s'oppose à ce qu'il fonde sa conviction sur les seules déclarations de la victime (Cass. belge, 9 juin 1969, Pas. Bel. 1969, I, p. 912).

La Chambre correctionnelle rappelle que, au regard du principe de la liberté des preuves en matière répressive, lorsque la loi n'établit pas un mode spécial de preuve, le juge de fond apprécie souverainement la valeur des preuves qui lui sont régulièrement soumises et que les parties ont pu librement contredire.

Aucun moyen de preuve : aveu, témoignage, expertise, procès-verbaux - qui bénéficient cependant d'une force probante privilégiée en vertu des articles 154 et 189 du Code de procédure pénale - n'est donc frappé d'exclusion et aucun ne s'impose au juge de préférence à un autre (Droit pénal général luxembourgeois, Dean SPIELMANN et Alphonse SPIELMANN, 2e édition, p. 167 sous La preuve du fait).

- <u>Quant aux infractions de faux et usage de faux</u>

L'infraction de faux requiert la réunion de quatre éléments constitutifs :

a) une écriture prévue par la loi pénale,
b) une altération de la vérité,
c) une intention frauduleuse ou une intention de nuire,
d) un préjudice ou une possibilité de préjudice.

ad a) Un écrit protégé par la loi

Pour que l'infraction de faux soit constituée, il faut que les écritures, publiques ou privées, soient de nature à produire des effets juridiques, c'est-à-dire qu'elles puissent, par l'usage en vue duquel elles ont été rédigées, porter préjudice aux tiers et entraîner des conséquences à leur égard, et que la collectivité puisse les considérer comme véridiques en raison de leur contenu ou de leur forme (Cass.9 février 1982, Pas., 1982, I, 721).

Il suffit que cet écrit puisse, dans une mesure quelconque, faire preuve du fait qui y est constaté ou déclaré (Cour de Cass. Belge 22.03.1954, Pas. belge 1954, tome I, p. 640; CSJ Lux. 16.03.1978, Pas. lux. 24, 41).

« En ce qui concerne la notion d'écrit protégé, la Cour renvoie à l'exposé pertinent du Tribunal à ce sujet qui relève, qu'un écrit privé est protégé dès qu'il a, en raison de son contenu ou de sa forme, une valeur de crédibilité, dès qu'il bénéficie, en raison de la loi ou des usages, d'une présomption de sincérité. Il doit être susceptible de faire preuve dans une certaine mesure » (CSJ 19.11.2008 n°482/08 X9). Il suffit que cet écrit puisse, dans une mesure quelconque, faire preuve du fait qui y est constaté ou déclaré (Cass. belge 22 mars 1954, Pas. belge 1954, tome I, p. 640 ; CSJ Lux. 16 mars 1978, Pas. lux. 24, 41).

En l'espèce, le décompte des charges annuelles intitulé « Répartition exercice DATE6.) » argué de faux, est susceptible de faire preuve du fait qui est constaté, à savoir les charges locatives dues pour l'exercice DATE6.).

De plus il est de nature à produire des effets juridiques, de sorte qu'il constitue incontestablement un écrit protégé au sens de la loi.

ad b) Une altération de la vérité

Il faut une altération de la vérité, qui peut être matérielle ou intellectuelle, le faux intellectuel se caractérisant par le fait que le mensonge atteint le contenu de l'écrit et non le support. Le procédé le plus évident de la réalisation du faux intellectuel consiste à porter des déclarations mensongères sur l'écrit (Répertoire pénal DALLOZ, Faux, p.9).

Il suffit pour constituer un faux qu'un écrit ait été dressé ; il n'est pas nécessaire que le faussaire l'ait écrit de sa propre main; celui qui fait écrire le faux est l'auteur. Faire une fausse déclaration à un officier public chargé de la recevoir est un des cas les plus fréquents de faux intellectuel (Garraud, tome IV, no 1371, jugé dans le même sens Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, le 14 juillet 1988, no 1322/88 et 7 mai 1991, no 856/91).

L'infraction de faux doit être commise, d'après l'article 196 du Code pénal, par un des moyens suivants :

- soit par fausses signatures,
- soit par contrefaçon ou altération d'écritures ou de signatures,
- soit par fabrication de conventions, dispositions, obligations ou décharges, ou par leur insertion après coup dans les actes,
- soit par addition ou altération de clauses, de déclarations ou de faits que ces actes avaient pour objet de recevoir et de constater.

Le Ministère Public reproche à la prévenue d'avoir falsifié le document « Répartition exercice DATE6.) », consistant en le décompte des charges locatives annuelles, en supprimant la mention

relative à la réalité juridique de l'occupation de l'Appartement, à savoir le nom du propriétaire ainsi que la qualité de locataire au-dessus du nom de la prévenue et derrière « TOTAL CHARGES ».

Le Tribunal relève qu'il est constant en cause et non autrement contesté par la prévenue que sur le doucement intitulé « Répartition exercice DATE6.) » adressée par la prévenue à PERSONNE3.), le nom et l'adresse du vrai propriétaire de l'Appartement ont disparu, tout comme la mention de « LOCATAIRE » avant le nom de la prévenue et derrière « TOTAL CHARGES ».

En analysant le document original adressée par la société SOCIETE1.) S.A. au propriétaire de l'Appartement, et le document arguée de faux, figurants tous les deux au dossier répressif, le Tribunal constate également que la mention « Compte : NUMERO3.) » figurant dans la première case du tableau repris sur le document, et faisant référence au compte bancaire de PERSONNE2.), a également été enlevé dudit document.

Le Tribunal retient qu'il ressort des déclarations policières d'PERSONNE3.) que la prévenue s'est toujours présentée en tant que propriétaire, respectivement copropriétaire de l'Appartement et qu'elle n'était jusqu'à son départ pas au courant qu'PERSONNE1.) n'était pas le véritable propriétaire de l'Appartement. Dans ce contexte, elle a déclaré avoir reçu d'PERSONNE1.) le décompte des charges de l'exercice DATE6.) sur lequel figurait seulement le nom de cette dernière et s'être acquittée du solde des charges annuelles pour la période DATE6.) d'un montant de 490 euros auprès d'PERSONNE1.).

Au vu des éléments qui précèdent, ainsi qu'au vu du fait que la prévenue a reconnu avoir modifié les chiffres figurant sur le document en question avant de l'avoir transmis à sa sous-locatrice, le Tribunal a acquis l'intime conviction qu'PERSONNE1.) a également supprimé le nom et l'adresse de PERSONNE2.), la mention de « locataire » devant son propre nom et derrière « TOTAL CHARGES », ainsi que la référence au compte bancaire de PERSONNE2.).

Il y a partant altération de la vérité, par altération de faits.

ad c) Une intention frauduleuse ou intention de nuire

En vertu de l'article 193 du Code pénal, le faux ne saurait être puni que si l'auteur a agi avec un dol spécial, à savoir « avec une intention frauduleuse ou à dessein de nuire ».

L'élément moral est dès lors caractérisé si le prévenu « était au courant » et « ne pouvait en ignorer le caractère frauduleux » (Crim. fr. 27 novembre 1978). Suivant la jurisprudence et la doctrine, l'intention frauduleuse peut consister dans la recherche de n'importe quel avantage, même une commodité (CSJ, 22 décembre 1980, Ministère Public c/ KOLMESCH).

Il résulte de la jurisprudence que le dol spécial existe lorsque le faussaire a agi soit avec une intention frauduleuse, soit avec le dessein de nuire ; un seul de ces éléments étant suffisant (Cass. b. 7.4.1924 Pas. b. I, 290; Cass. b. 28.1.1942 Pas. b. I, 21). Par intention frauduleuse on entend le dessein de se procurer à soi-même ou de procurer à autrui un profit ou un avantage

illicites, étant précisé qu'il suffit que le profit ou l'avantage ait été recherché par le moyen illicite du faux en écritures (cf. Rigaux et Trousse, Les crimes et délits du Code pénal, T III, no240).

L'intention frauduleuse porte, non sur la fin poursuivie, mais sur le moyen employé pour obtenir cette fin. Elle existe lorsque, par altération de la vérité dans un écrit, on cherche à obtenir un avantage ou un profit, de quelque nature qu'il soit, que l'on n'aurait pas obtenu si la vérité et la sincérité de l'écrit avaient été respectées (cf. e.a. Cour 9 janvier 1989, Pas 27, p.306)

En pratique, l'intention frauduleuse se restreint à la seule volonté d'introduire dans les relations juridiques un document que l'on sait inauthentique ou mensonger, pour obtenir un avantage (même légitime en soi) que l'on n'aurait pas pu obtenir ou que l'on aurait obtenu plus malaisément en respectant la vérité ou l'intégralité de l'écrit. Le fait qu'on a altéré volontairement la vérité ou l'intégrité de l'écrit pour obtenir l'avantage escompté, constitue l'intention frauduleuse.

En l'espèce, la prévenue a falsifié le décompte des charges annuelles dans le but de le soumettre à PERSONNE3.) pour masquer sa qualité de simple locatrice et justifier sa demande de paiement du solde des charges annuelles d'un montant total de 490 euros, alors qu'elle savait pertinemment que ces charges ne lui étaient pas dues en tant que simple locatrice de l'Appartement.

ad d) un préjudice ou une possibilité de préjudice

Pour constituer un faux punissable, l'altération dans un écrit doit avoir causé ou avoir pu causer un préjudice.

Le préjudice qui peut résulter du faux est de deux sortes : le préjudice matériel et le préjudice moral. L'un et l'autre peut affecter soit un intérêt public et collectif, soit un intérêt privé ou individuel (cf. NYPELS: "Code pénal interprété" art. 193s., p. 456).

Il faut que « la falsification porte sur un droit que le faussaire veuille faire valoir à tort à son bénéfice ou au profit de toute autre personne ou qu'au contraire il cherche, par le faux, à échapper à une obligation qui lui incombe. Cela ne signifie pas que le préjudice ait été matériellement concrétisé, il suffit que son éventualité existe » (C. DUCOULOUX-FAVARD, Droit pénal des affaires, page 59, 2ième éd.).

L'infraction existe, pourvu qu'au moment de sa présentation, la pièce fausse ait pu, par l'usage qui en serait éventuellement fait, léser un droit ou un bien juridique. Il n'est donc pas requis que le faux cause effectivement un préjudice ; il suffit qu'un dommage puisse en résulter lorsqu'il a été commis, même si aucun dommage ne se réalise ultérieurement. Il suffit ainsi que « l'écrit puisse induire en erreur les tiers auxquels il est présenté ou qu'il soit possible que des tiers, mis en présence de cet écrit, conforment leur attitude sur le contenu » (Trib. Arr. Lux n° 1543/86 du 6 novembre 1986).

En l'espèce, cette altération a causé un préjudice à PERSONNE3.), laquelle a payé des charges locatives de 150 euros par mois pour un appartement qu'elle louait à une personne qui n'avait pas la véritable qualité pour recevoir ces charges.

De plus, le propriétaire a également été lésé par les agissements de la prévenue, dans la mesure où celle-ci a sous-loué l'appartement lui appartenant à un prix sensiblement supérieur à celui qu'elle payait en tant que locataire, à savoir un loyer de 800 euros et des charges de 100 euros, alors qu'elle a demandé à la sous-locataire un loyer de 1.480 euros ainsi que des charges de 150 euros.

Il y a donc clairement eu préjudice de sorte que cette condition est également remplie.

Au vu de tous les développements qui précèdent, la prévenue est à retenir dans les liens de l'infraction de faux telle que libellée à son encontre, sauf à rajouter le fait qu'elle a également supprimé la mention du compte bancaire de PERSONNE2.) sur le document intitulé « Répartition exercice DATE6.) ».

L'infraction d'usage de faux est également établie dans son chef, alors qu'elle a fait usage du décompte des charges annuelles falsifié en le soumettant à PERSONNE3.) pour avoir le paiement du solde des charges annuelles d'un montant de 490 euros.

- Quant à l'infraction d'escroquerie

L'article 496 du Code pénal incrimine « quiconque, dans le but de s'approprier une chose appartenant à autrui, se sera fait remettre ou délivrer ou aura tenté de se faire remettre ou délivrer des fonds, meubles, obligations, quittances, décharges, clefs électroniques, soit en faisant usage de faux noms ou de fausses qualités, soit en employant des manœuvres frauduleuses pour persuader l'existence de fausses entreprises, d'un pouvoir ou d'un crédit imaginaire, pour faire naître l'espérance ou la crainte d'un succès, d'un accident ou de tout autre événement chimérique, ou pour abuser autrement de la confiance ou de la crédulité ».

Le délit d'escroquerie requiert dès lors trois éléments constitutifs :

a) un élément matériel, à savoir la remise ou la délivrance d'objets, fonds etc.,
b) un élément moral.
c) l'emploi de moyens frauduleux.
ad a) – Remise ou délivrance. L'article 496 précité exige la remise ou délivrance de fonds, meubles, obligations, quittances, décharges, etc.

Les « fonds » peuvent se définir comme étant les billets de banque et les pièces, la monnaie scripturale et la monnaie électronique (voir en ce sens art. 1 point 23 de la loi du 10 novembre 2009 relative aux services de paiement).

Les termes se faire remettre ou délivrer des fonds employés par le législateur désignent aussi bien l'appropriation personnelle que celle faite dans l'intérêt d'un tiers, complice ou même de bonne foi (CSJ, 14 juin 2005, n° 285/05 V).

Il n'est pas nécessaire que la remise ou la délivrance des fonds ait été faite directement à l'escroc ; elle peut s'être réalisée entre les mains d'un tiers (BOSLY Henri-D., Escroquerie in : Les infractions contre les biens, Larcier, 2008, p. 251).

De même, l'article 496 du Code pénal, en spécifiant la remise de fonds comme l'un des éléments essentiels du délit d'escroquerie, n'exige pas que les fonds soient remis directement par la victime entre les mains de l'escroc. Il importe peu à cet égard qu'éventuellement, les bénéficiaires de l'escroquerie ne soient pas les coauteurs du délit, mais des tiers (CSJ, 28 octobre 2015, n° 450/15 X).

En l'espèce, PERSONNE1.) s'est fait remettre des fonds de la part d'PERSONNE3.), à savoir la somme de 490 euros.

ad b) – Moyens frauduleux. Parmi les moyens frauduleux énumérés par l'article 496 du Code pénal figurent les « manœuvres frauduleuses ».

Le mensonge seul, écrit ou verbal même déterminant d'une remise, ne constitue une manœuvre que s'il est étayé et conforté par des actes extérieurs, c'est-à-dire par la production de pièces ou d'écrits, par l'intervention de tiers ou par son insertion dans une véritable mise en scène (Crim. fr., 11.2.1976, Dalloz 1976, p. 295).

La manœuvre frauduleuse, élément constitutif de l'infraction d'escroquerie, peut exister dans une déclaration mensongère faite dans un écrit qui était de nature à porter confiance (CSJ, 21 novembre 1995, n° 501/95, LJUS n° 99517504).

Le fait de produire un faux à l'appui d'un mensonge est ainsi constitutif de manœuvres frauduleuses (voir p.ex. CSJ, corr., 3 mai 2011, n° 223/11 V).

S'agissant des autres cas de figure, il importe de rappeler que de simples allégations mensongères ne sauraient en elles-mêmes et en l'absence d'un fait extérieur ou d'un agissement quelconque destinés à donner force et crédit à ces allégations, constituer une manœuvre frauduleuse, élément essentiel exigé par l'article 496 du Code pénal, à défaut de l'usage d'un faux nom ou d'une fausse qualité (Cass. 25 juin 1987, P. 27, 78).

Le simple mensonge est au contraire constitutif du délit d'escroquerie, si le mensonge est accompagné de l'abus d'une qualité vraie. Pareil comportement constitue une manœuvre frauduleuse, lorsqu'elle est de nature à imprimer à des allégations mensongères l'apparence de vérité, à commander ainsi la confiance de la victime et à la déterminer à remettre des fonds à l'auteur de la manœuvre (Cour 19 février 1973, P. 22, 290).

En l'espèce, il est reproché à PERSONNE1.) d'avoir fait usage de fausses qualités en déclarant à PERSONNE3.) être la propriétaire de l'Appartement et d'avoir employé des manœuvres frauduleuses, dont notamment le faux décompte des charges annuelles, afin d'abuser de la confiance et de la crédulité de cette dernière.

Quant à l'usage de fausses qualités, le Tribunal relève qu'il ressort des déclarations policières d'PERSONNE3.) qu'PERSONNE1.) s'est présentée comme propriétaire, voire copropriétaire, de l'Appartement au moment de la signature du contrat de bail le DATE7.) ainsi que durant toute la période d'occupation.

Il ressort également de l'analyse des pièces annexées à la plainte avec constitution de partie civile, déposée en date du 12 juin 2023 au cabinet du Juge d'instruction, que le contrat de bail signé le DATE7.) mentionne le compte bancaire de la prévenue pour le paiement du loyer et des charges.

Il est en outre établi qu'PERSONNE1.) a fait transmettre à PERSONNE3.) un document intitulé « Répartition de l'exercice DATE6.) », relatif aux charges locatives annuelles, tout en lui faisant croire qu'elle en était la propriétaire, alors que tel que retenu ci-avant, elle a supprimé toute mention du véritable propriétaire, à savoir PERSONNE4.).

Quant à l'argument de la défense relatif à la mention de « contrat principal » figurant dans le contrat de bail signé le 14 juin 2020 entre la prévenue et PERSONNE3.), le Tribunal retient que cette indication demeure vague et imprécise. En effet, le Tribunal considère que cette mention pourrait tout aussi bien se référer au contrat de bail du 14 juin 2020 lui-même, lequel constituerait un contrat principal en cas de signature ultérieure d'un avenant audit contrat.

Compte tenu de ces éléments, constituant un faisceau d'indices sérieux, précis et concordants, le Tribunal a acquis la conviction que la prévenue a effectivement fait croire à PERSONNE3.) qu'elle était la propriétaire de l'Appartement.

En se faisant passer pour la propriétaire de l'Appartement et en signant, à ce titre, un contrat de bail avec PERSONNE3.), ainsi qu'en falsifiant le décompte annuel des charges afin d'en supprimer toute référence au véritable propriétaire, la prévenue PERSONNE1.) a, ce faisant, non seulement fait usage d'une fausse qualité et de mensonges, mais a également employé des manœuvres frauduleuses destinées à abuser de la confiance et de la crédulité d'PERSONNE3.).

Il y a partant eu emploi de fausses qualités et de manœuvres frauduleuses, au sens de l'article 496 du Code pénal, de sorte que le deuxième élément constitutif de l'escroquerie est établi.

ad c) – Elément moral. L'auteur doit avoir agi « dans le but de s'approprier une chose appartenant à autrui », donc avec une volonté d'appropriation.

Conformément à la jurisprudence précitée (CSJ, 14 juin 2005), et par analogie à la jurisprudence en ce qui concerne la volonté d'appropriation en matière de vol (CSJ, 11 février 2009, n° 78/09

X), l'intention d'approprier est également donnée si l'auteur agit dans l'intention de remettre la chose à autrui.

L'intention d'appropriation n'exige ni la volonté de conserver la chose, ni un but d'enrichissement personnel (voir, en matière de vol : CSJ, 10 mars 2014, n° 128/14 VI).

Pour le délit d'escroquerie, le mobile de l'auteur reste indifférent. L'intention en matière d'escroquerie est suffisamment caractérisée lorsque l'auteur a agi volontairement et avec pleine connaissance en vue d'obtenir une remise par autrui et ce en inventant la fraude, en préparant une mise en scène (CSJ, 4 avril 2000, n° 126/00 V ; CSJ, 11 juillet 2000, n° 249/00 V).

Il n'est ainsi pas nécessaire pour que l'infraction soit constituée que le prévenu ait tiré un profit personnel de l'infraction. L'escroquerie ne suppose pas la caractérisation d'un dol spécial qui consisterait dans la volonté de tirer un bénéfice de la consommation du délit.

En l'espèce, le but poursuivi par PERSONNE1.) était manifestement d'obtenir d'PERSONNE3.) le paiement d'un loyer et de charges locatives, qui ne lui étaient pas dus, en sa qualité de locatrice, tout en réalisant, de surcroit, une marche bénéficiaire, de sorte que l'élément moral ne fait pas le moindre doute.

Récapitulatif

La prévenue PERSONNE1.) est partant **convaincue** :

« Comme auteur, ayant elle-même commis les infractions,

1) entre le DATE4.) et le DATE5.) à ADRESSE2.), et à ADRESSE5.),

a) en infraction à l'article 196 du Code pénal,

dans une intention frauduleuse et à dessein de nuire, avoir commis un faux en écritures privées, par altération de faits que cet acte avait pour objet de recevoir et de constater,

en l'espèce, d'avoir, dans une intention frauduleuse et à dessein de nuire, falsifié le document « Répartition exercice DATE6.) », établi le DATE4.) par la société anonyme SOCIETE1.) S.A., consistant en le décompte des charges annuelles pour la période DATE6.) pour l'Appartement situé dans la Résidence ALIAS1.), sise à ADRESSE5.), appartenant à PERSONNE2.) et donné en location à PERSONNE1.), en y supprimant toutes les mentions relatives à la réalité juridique de l'occupation dudit appartement, à savoir le nom du propriétaire , la qualité de locataire au-dessus du nom d'PERSONNE1.) et derrière le « TOTAL CHARGES », ainsi que la mention du compte bancaire de PERSONNE2.) dans la première case du tableau,

b) en infraction à l'article 197 du Code pénal,

dans une intention frauduleuse et à dessein de nuire, avoir fait usage d'un faux en écritures privées, par altération de faits que cet acte avait pour objet de recevoir et de constater,

en l'espèce, d'avoir, dans une intention frauduleuse et à dessein de nuire, fait usage du décompte des charges annuelles falsifié, précisé ci-avant sub 1) a), en le soumettant à PERSONNE3.) pour ainsi masquer sa qualité de simple locataire et justifier sa demande de paiement du solde des charges annuelles d'un montant total de 490,- euros adressée à PERSONNE3.),

2) entre le DATE7.), date de signature d'un contrat de bail entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.), et le DATE8.), date de résiliation du contrat de bail par PERSONNE3.), à ADRESSE2.), et à ADRESSE5.),

en infraction à l'article 496 du Code pénal,

dans le but de s'approprier une chose appartenant à autrui, de s'être fait remettre des fonds, en faisant usage de fausses qualités et en employant des manœuvres frauduleuses pour abuser de la confiance et de la crédulité,

en l'espèce, dans le but de s'approprier des choses appartenant à autrui, s'être fait remettre des fonds, et notamment le solde des charges locatives pour la période DATE6.) d'un montant de 490,- euros par PERSONNE3.), en faisant usage de fausses qualités, ceci en déclarant à PERSONNE3.) être copropriétaire d'un appartement situé dans un immeuble sis à ADRESSE5.), et en employant des manœuvres frauduleuses, notamment en établissant un contrat de bail, signé le DATE7.) avec PERSONNE3.), en falsifiant le décompte des charges annuelles, initialement établi par la société anonyme SOCIETE1.) SA (« Répartition exercice DATE6.) »), en y supprimant toutes mentions relatives à sa qualité de locataire de l'Appartement prémentionné et à l'identité du véritable propriétaire, et en remettant ce décompte à PERSONNE3.), pour abuser de la confiance et de la crédulité de cette dernière. »

<u>Quant à la peine</u>

Les infractions de faux et d'usage de faux, celles consistant à se faire remettre et délivrer des biens, constituent un même fait poursuivant un même objectif ; il y a dès lors concours idéal.

En application des dispositions de l'article 65 du Code pénal, il y a lieu de prononcer la peine la plus forte.

En vertu des articles 196 et 197 du Code pénal, ensemble l'article 214 du même Code, la peine encourue pour les infractions de faux et usage de faux est la réclusion de 5 à 10 ans et une amende de 251 à 125.000 euros. Suite à la décriminalisation opérée par la Chambre du conseil, la peine à encourir est une peine d'emprisonnement de 3 mois à 5 ans. L'amende de 251 à 125.000 euros prévue par l'article 214 du Code pénal est obligatoire (CSJ, 30 janvier 2012, n°

66/12 VI ; CSJ, 3 décembre 2013, n° 646/V ; CSJ, 11 juillet 2014, n° 341/14 V ; CSJ, 15 juillet 2014, n° 347/14 V ; CSJ, 8 octobre 2014, n° 400/14 X).

L'escroquerie est punie suivant l'article 496 du Code pénal d'une peine d'emprisonnement d'un mois à cinq ans et d'une amende de 251 euros à 5.000 euros.

La peine la plus forte est donc celle comminée pour le faux et l'usage de faux.

En tenant compte de la gravité des faits et de l'absence d'introspection de la prévenue, mais également de l'absence d'antécédents judiciaires de la prévenue, le Tribunal décide de condamner PERSONNE1.) à une **peine d'emprisonnement** de **12 mois** et à une **amende correctionnelle** à hauteur de **5.000 mille euros**, que tient compte des facultés financières de la prévenue analysées sur base des fiches de salaire de la prévenue versées aux débats.

La prévenue PERSONNE1.) a un casier judiciaire néant, de sorte que le Tribunal décide de lui accorder le **sursis intégral** quant à la peine d'emprisonnement à prononcer à son encontre.

<u>Au civil</u>

À l'audience publique du 26 février 2026, Maître Karim SOREL, Avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, s'est constitué partie civile au nom et pour le compte de PERSONNE2.) demandeur au civil, contre la prévenue PERSONNE1.), défenderesse au civil.

La demande est conçue comme suit :

Partie.civile1.)

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

Compte tenu de la décision à intervenir au pénal à l'égard de la prévenue, le Tribunal est compétent pour connaître de la demande civile dirigée contre PERSONNE1.).

La demande civile est recevable pour avoir été faite dans les formes et délai de la loi.

PERSONNE2.) demande indemnisation du préjudice moral subi par l'effet des faits commis par PERSONNE1.), à hauteur de 5.000 euros.

La demande de PERSONNE2.) est fondée en son principe. En effet, le dommage dont il entend obtenir réparation est en relation causale directe et certaine avec les infractions retenues à charge d'PERSONNE1.).

Au vu des explications fournies par le mandataire de la partie demanderesse au civil, ensemble les pièces versées et les éléments du dossier répressif, le Tribunal fait droit à la demande et évalue le préjudice moral subi, *ex aequo et bono*, au montant de 2.000 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 février 2026, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie civile réclame en outre la somme de 9.725,04 euros à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocats.

Concernant les frais d'avocats réclamés, la jurisprudence luxembourgeoise, à laquelle le Tribunal se rallie (Cass. 9 février 2012, n°5/12, Numéro 2881 du registre ; C. App 13 octobre 2005, n°26892 rôle, JUDOC n°99859899, C. App. 11 juillet 2001 et 30 janvier 2002, n°24442 rôle ; C. App 6 novembre 2012, n° 494/12), a admis que la circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile (ou l'article 194, alinéa 3 du code de procédure pénale) permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (JCL Proc. civ. fasc. 524, nos 6 ss., concernant la coexistence de l'article 240 et de la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire; Georges RAVARANI, précité, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition 2006, n° 1040-1042, p.801-803). (C.A., arrêt N° 44/14 du 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

Il reste que la question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier « in concreto » dans le cadre de chaque affaire. (C.A., arrêt N° 44/14 du 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

Il y a partant lieu d'examiner en l'espèce si et dans quelle mesure la demande de PERSONNE2.) tendant au paiement des honoraires de son mandataire est recevable et fondée.

Il y a lieu de rappeler en premier lieu que le ministère d'avocat n'est pas requis pour se constituer partie civile dans le cadre d'un procès pénal pour réclamer indemnisation de ses préjudices subis.

En l'espèce, il est toutefois compréhensible, au vu des circonstances de l'affaire que le demandeur au civil se soit adressé à son conseil juridique pour lui demander de se constituer partie civile en son nom et pour son compte. Le recours à un avocat apparaissant, dans ces circonstances, objectivement justifié, la demande est partant à déclarer recevable.

Le Tribunal rappelle en outre que la partie civile est dans l'obligation de prouver la réalité de ses dépenses et ce en principe au moyen de mémoires d'honoraires comportant des précisions quant aux prestations. (C.A. n° 7/21 ch. Crim. du 10 mars 2021).

Le mandataire de la partie demanderesse au civil a versé aux débats, à l'appui de la constitution de partie civile, la preuve du paiement par PERSONNE2.) de sa note d'honoraires en date du 2

février 2026, ainsi que le mémoire d'honoraires détaillant les prestations accomplies à l'origine des frais et honoraires réclamés.

La défense a soutenu que les frais d'avocat réclamés n'ont pas été entièrement engagés dans le cadre de la procédure pénale, mais également dans celui de la procédure civile opposant les parties.

En analysant les pièces versées aux débats par la partie demanderesse au civil, le Tribunal retient que les frais d'avocats indiqués par cette dernière concernent la présente affaire, comme notamment la rédaction de la constitution de la partie civile ou la participation à l'interrogatoire de la prévenue auprès du Juge d'instruction.

Dans ces circonstances, la demande relative à l'indemnisation des frais et honoraires d'avocat est à déclarer fondée et justifiée pour le montant réclamé de 9.725,04 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 9.725,04 euros, à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocats engagés par la partie demanderesse au civil, avec les intérêts au taux légal, tels que sollicités, à compter du 26 février 2026, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

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

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, **dix-huitième** chambre, siégeant en matière correctionnelle, statuant **contradictoirement**, le mandataire du demandeur au civil entendu en ses conclusions, la prévenue PERSONNE1.) entendue en ses explications, la représentante du Ministère Public entendue en ses réquisitions, la mandataire de la prévenue entendue en ses moyens de défense tant au pénal qu'au civil,

statuant au pénal,

c o n d a m n e PERSONNE1.) du chef des infractions retenues à sa charge, se trouvant en concours idéal entre elles, à une **peine d'emprisonnement** de **douze (12) mois** et à une **amende correctionnelle** de **cinq mille (5.000) euros,** ainsi qu'aux frais de sa poursuite pénale, ces frais liquidés à 30,52 euros,

f i x e la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende correctionnelle à cinquante (50) 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 PERSONNE1.) qu'au cas où, dans un délai de cinq ans à dater du présent jugement, elle aura commis une nouvelle infraction ayant entraîné une condamnation à une peine d'emprisonnement ou à une peine plus grave pour crime ou délit de droit commun, la peine

d'emprisonnement prononcée ci-devant sera exécutée sans confusion possible avec la nouvelle peine et que les peines de la récidive seront encourues dans les termes de l'article 56 alinéa 2 du Code pénal,

statuant au civil,

d o n n e a c t e à la partie demanderesse au civil de sa constitution de partie civile,

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

d é c l a r e cette demande civile recevable en la forme,

d i t la demande civile de PERSONNE2.) **fondée et justifiée** à titre du dommage moral, *ex aequo et bono*, pour le montant de **deux mille (2.000) euros**,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de **deux mille (2.000) euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 févier 2026, jusqu'à solde,

d i t fondée et justifiée la demande de PERSONNE2.) relative à l'indemnisation des frais et honoraires d'avocats, pour le montant de **neuf mille sept cent vingt-cinq euros et quatre centimes (9.725,04),**

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **neuf mille sept cent vingt-cinq euros et quatre centimes (9.725,04),** avec les intérêts au taux légal à partir du 26 février 2026, jusqu'à solde,

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais de cette demande civile.

Le tout en application des articles 14, 15, 16, 27, 28, 29, 30, 65, 196, 197 et 496 du Code pénal et des articles 1, 2, 3, 179, 182, 183, 183-1, 184, 185, 189, 190, 190-1, 194, 194-1, 195, 196 et 626 du Code de procédure pénale.

Ainsi fait et jugé par Jessica JUNG, Vice-Président, Stéphanie MARQUES SANTOS, Premier Juge, et Vicky BIGELBACH, Juge, et prononcé en audience publique au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, assisté de Carole MEYER, Greffière, en présence d'Isabelle ALTMANN, Premier Substitut du Procureur d'État, qui, à l'exception de la représentante du Ministère Public, ont signé le présent jugement.

Ce jugement est susceptible d'appel.
L'appel doit être interjeté dans les formes et délais prévus aux articles 202 et suivants du Code de procédure pénale et il doit être formé par le prévenu ou son avocat, la partie civile ainsi que la partie civilement responsable ou leurs avocats respectifs dans les **40 jours** de la date du prononcé du présent jugement, auprès du greffe du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, en se présentant **personnellement** pour signer l'acte d'appel.
L'appel peut également être interjeté, dans les **40 jours** de la date du prononcé du présent jugement par voie de **courrier électronique** à adresser au guichet du greffe du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg à l'adresse talgug@justice.etat.lu. L'appel interjeté par voie électronique le jour d'expiration du délai de recours peut parvenir au greffe jusqu'à minuit de ce jour. Le courrier électronique par lequel appel est interjeté doit émaner de l'appelant, de son avocat ou de tout autre fondé de pouvoir spécial. Dans ce dernier cas, le pouvoir est annexé au courrier électronique.

Si le prévenu est **détenu,** il peut déclarer son appel au greffe du Centre pénitentiaire.