

APPEL DE POLICE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 23 AVRIL 2014

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

Dans la cause du ministère public contre

X.),
né le (...) à (...) (Portugal),
demeurant à L-(...), (...),

- p r é v e n u -

en présence de :

1) l'Administration communale de la VILLE DE VILLE.), établie à L-(...), (...), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins

comparant par Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

partie civile constituée contre **X.),** prévenu préqualifié ;

2) A.),
demeurant à L-(...), (...),

3) B.),
demeurant à L-(...), (...),

4) C.),
demeurant à L-(...), (...),

5) D.),
demeurant à L-(...), (...)

6) E.),
demeurant à L-(...), (...)

7) F.),
demeurant à L-(...), (...)

8) G.),
demeurant à L-(...), (...)

9) **la société de secours mutuel SEC.),**
caisse de prévoyance mutuelle de la Confédération
Luxembourgeoise des Syndicats (...), établie et ayant son siège
social au (...), L-(...), représentée par son président en fonction

10) H.),
demeurant à L-(...), (...)

sub 2) à sub 10) comparant par Maître Bruno VIER, avocat à la
Cour, en remplacement de Maître Yann BADEN, avocat à la Cour,
les deux demeurant à Luxembourg

parties civiles constituées contre X.), prévenu, préqualifié.

FAITS :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants d'un jugement rendu par le tribunal de police **de Luxembourg** en date du **17 décembre 2013** sous le numéro **624/13** et qui est conçu comme suit :

« le jugement qui suit :

Vu l'instruction menée en cause par le juge d'instruction.

Vu l'ordonnance de renvoi rendue par la chambre du conseil du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 14 mars 2012.

*Le Ministère public reproche au prévenu d'avoir, au courant de l'année 2008, en infraction à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans le cadre des travaux de construction et d'aménagement de la «Résidence **RES.)**», enfreint les articles B.0.4.b., B.2.4.b. et B.2.3.f. de la partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de **VILLE.)**, l'article 57.3. du règlement sur*

les bâtisses de la Ville de **VILLE.)** ainsi que les autorisations de construire du 2 décembre 2005 et du 22 août 2007 délivrées par Monsieur le bourgmestre de la Commune de **VILLE.)**.

Quant aux faits

Les faits tels qu'ils résultent du dossier répressif peuvent se résumer comme suit:

Par courriers des 21 juin et 8 août 2005, la société anonyme **SOC1.)** S.A., dont **X.)** est l'administrateur-délégué, sollicite par l'intermédiaire de son architecte **I.)** une autorisation de bâtir afin de pouvoir procéder à la construction d'un immeuble commercial, administratif et résidentiel appelé «Résidence **RES.)**» sur le terrain sis à (...) et (...).

En date du 2 décembre 2005, le bourgmestre de la Ville de **VILLE.)** accorde l'autorisation de bâtir N° 720.2A.2005 sur base des plans qui lui ont été soumis.

Au courant de l'année 2006, le vendeur/promoteur procède à la vente des lots par contrats de vente en état de futur achèvement. **X.)** acquiert, ensemble avec son épouse, le lot sis au 6^e étage de la Résidence **RES.)**.

En date du 23 mars 2007, la société anonyme **SOC1.)** S.A. demande, par l'intermédiaire de son architecte **I.)**, une modification de l'autorisation accordée sur base de nouveaux plans, concernant la modification de la toiture à réaliser en zinc en pente de 10°.

En date du 22 août 2007, le bourgmestre émet l'autorisation de bâtir N° 563.2B.2007, accordant l'autorisation de transformer la toiture de l'immeuble.

Suite à une réclamation des époux (...), propriétaires d'un appartement au 5^e étage, le bourgmestre de la Ville de **VILLE.)** met la société anonyme **SOC1.)** S.A. en demeure par courrier du 30 mai 2008 de l'informer quant à l'exécution de la toiture afin de le mettre en mesure de faire vérifier la conformité de l'exécution de la toiture par rapport aux plans autorisés. La société anonyme **SOC1.)** S.A. n'y réserve aucune suite.

En date du 8 juillet 2008, la police des bâtisses effectue une visite des lieux où elle constate que

- des caves et des locaux techniques empiètent au 3^e et 2^e sous-sol sur le recul postérieur imposé de 8,0 mètres (article B.2.4.b)
- la rampe d'accès au rez-de-chaussée, respectivement au 1^{er} sous-sol, a été couverte de sorte que ce volume supplémentaire s'étend sur tout le recul postérieur de 8 mètres (article B.2.4.b)
- la rampe d'accès reliant le 1^{er} et le 2^e sous-sol respectivement le 2^e et le 3^e sous-sol a été exécutée conformément aux plans annexés à l'autorisation de bâtir N° 720.2A.2005

- la toiture du rez-de-chaussée n'a pas été aménagée sous forme de terrasse-jardin agrémentée de verdure comme prescrit par les dispositions de l'article B.2.3.f) et comme indiqué sur les plans autorisés
- la toiture du 5 étage (étage en retrait) a été réalisée partiellement comme terrasses et ceci en contradiction avec les dispositions de l'article B.0.4.b) et contrairement aux plans annexés aux deux autorisations de bâtir.

Par courrier recommandé du 25 juillet 2008, le bourgmestre somme la société anonyme **SOC1.)** S.A. de lui soumettre un dossier avec des plans indiquant la situation *as built* afin de pouvoir vérifier si les travaux exécutés en contradiction avec l'autorisation de bâtir peuvent éventuellement être régularisés et de déterminer les modifications qui doivent être entreprises en vue d'une mise en conformité de la construction par rapport à la réglementation en matière de bâtisses.

Ces plans lui sont finalement communiqués par l'architecte **I.)** le 28 octobre 2008.

Par courriers du 19 novembre 2008, le bourgmestre, constatant que différents aménagements ne sont pas couverts par l'autorisation de bâtir délivrée pour l'immeuble en question, de surplus sont contraires aux prescriptions réglementaires et ne sauraient donc faire l'objet d'une régularisation après coup, somme la société anonyme **SOC1.)** S.A. et l'architecte à supprimer le local et les caves aux sous-sols, à supprimer les terrasses non-autorisées et à aménager de la verdure sur la couverture du rez-de-chaussée.

Lors de son audition comme témoin, **J.)** du service d'urbanisme de la Ville de **VILLE.)**, expose qu'il traite le volet technique des autorisations de bâtir et vérifie si un projet est conforme aux dispositions en vigueur. En ce qui concerne la Résidence **RES.)**, il a eu comme seul interlocuteur l'architecte **I.)**. Il a informé l'architecte des dispositions réglementaires et plusieurs modifications ont dû être prévues jusqu'à ce que le projet soit conforme et puisse recevoir l'autorisation par le bourgmestre. Le témoin explique qu'il est tout à fait normal que des adaptations et modifications interviennent au cours de la construction d'une résidence. Il précise que les plans « *as built* » communiqués par **I.)** n'ont pas été autorisés par la commune et ne peuvent pas l'être dans la mesure où ils sont contraires aux prescriptions réglementaires.

Au pénal

Quant à la compétence

Le prévenu soulève l'incompétence du tribunal de police pour connaître de l'affaire au motif que l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, qui prévoit des peines correctionnelles pour toute infraction aux règlements sur les bâtisses, ne relève pas de la compétence *ratione materiae* du tribunal de police alors que le délit y institué ne trouve pas sa base légale dans un règlement communal, mais dans une loi.

L'article 1^{er} B. de la loi modifiée du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive dispose qu'indépendamment des infractions qui sont de la compétence des tribunaux de police en vertu des dispositions du code d'instruction criminelle en raison des peines de police portées soit par le code pénal, soit par une disposition particulière, ces juridictions connaîtront en premier ressort des règlements communaux.

L'article 2 alinéa 5 de cette même loi précise que les dispositions du livre 1^{er} du code pénal ainsi que celles de la loi du 18 juin 1872 portant attribution aux cours et tribunaux de l'appréciation des circonstances atténuantes, modifiée par la loi du 16 mai 1904, s'appliquent à tous les faits qualifiés délits et dont la connaissance est expressément attribuée aux tribunaux de police, pour autant que l'application de ces dispositions n'aura pas été soumise à des règles particulières par une loi spéciale.

Ainsi, la loi précitée déroge clairement par une disposition expresse à la division tripartite instaurée par le code pénal et attribue compétence exclusive aux tribunaux de police dans la matière spécifique des règlements communaux. (Tr. Corr. Lux. 20 décembre 2007, no 3357/2007)

*Dans le cas d'espèce, les infractions reprochées au prévenu concernent le non-respect des dispositions du règlement des bâtisses de la Ville de **VILLE.**) et du plan d'aménagement général, infractions réprimées par l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, loi qui a abrogé la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.*

S'il est vrai que la loi modifiée du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive n'a pas attribué compétence au juge de police pour connaître des infractions à la loi du 19 juillet 2004 sanctionnées par des peines correctionnelles, il n'en reste pas moins que, dans la mesure où la violation du règlement communal constitue en même temps et ipso facto une violation d'une prescription de la loi du 19 juillet 2004, le tribunal de police reste compétent pour connaître du litige relatif à la violation du règlement communal. (cf. Tr. Corr. Lux. 29 octobre 1996, n°1933/96 ; Tr. Corr. Lux. 5 décembre 2012, no. 3733/2012)

Le tribunal de police est dès lors compétent pour connaître des infractions reprochées au prévenu.

*Quant à l'incompatibilité du règlement sur les bâtisses de la Ville de **VILLE.**) avec l'article 14 de la Constitution et/ou avec l'article 29 de la loi communale du 13 décembre 1988*

Le prévenu fait valoir que l'ordonnance de renvoi de la chambre du conseil du 14 mars 2012 ordonne le renvoi devant le tribunal de police sur base de l'article 1^{er} B. de la loi modifiée du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive pour les délits qui

relèveraient de la violation des règlements communaux, de sorte que le tribunal de police serait compétent tout au plus sur base de l'article 70 du règlement sur les bâtisses de la Ville de **VILLE.**) à l'exclusion de l'article 107 précité. Or, la disposition réglementaire serait en contrariété avec l'article 14 de la Constitution suivant lequel « nulle peine ne peut être établie ni appliquée qu'en vertu de la loi ». En ordre subsidiaire, le prévenu soulève la contrariété de l'article 70 du règlement sur les bâtisses de la Ville de **VILLE.**) à la loi communale qui restreint la fonction normative du conseil communal exclusivement aux peines de police.

Force est cependant de constater qu'il est reproché au prévenu d'avoir commis une infraction à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, en enfreignant la partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de **VILLE.**), le règlement sur les bâtisses de la Ville de **VILLE.**) ainsi que les autorisations de construire délivrées par Monsieur le bourgmestre de la Commune de **VILLE.**) Ainsi, les infractions reprochées au prévenu sont sanctionnées par les peines prévues par l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Il s'ensuit que ces moyens soulevés par le prévenu ne sont pas fondés.

Quant au fond

Le prévenu conclut à son acquittement au motif que ni l'élément matériel, ni l'élément moral des infractions lui reprochées ne sont donnés.

Quant à l'élément matériel

Le prévenu se prévaut d'un rapport dressé par Fernand ZEUTZIUS, expert en bâtiment, pour soutenir qu'il n'y a pas de violations du plan d'aménagement général de la Ville de **VILLE.**), du règlement sur les bâtisses de la Ville de **VILLE.**) ainsi que des autorisations de construire, sinon que celles-ci se trouvent justifiées par le respect d'une autre législation impérative.

- Aménagement de deux terrasses au 6^e étage

Il est reproché au prévenu d'avoir aménagé deux terrasses au 6^e étage alors que cet aménagement est contraire tant aux plans autorisés qu'à l'article B.0.4.b) de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Le témoin **J.)** explique que la résidence a été construite sur un terrain en zone mixte où l'étage en retrait doit être couvert d'une toiture non accessible qui ne peut être utilisée comme terrasse. Les premiers plans auraient prévu une terrasse et le témoin aurait insisté sur la modification des plans en ce sens qu'il devait y être marqué « toiture non accessible ». Selon **J.)**, il n'existe aucune prescription quant à la couverture du toit, mais il faudrait l'aménager définitivement de manière à ce que la toiture-terrasse ne soit pas accessible. Le témoin reconnaît que sur le plan autorisé figurent des éléments vitrés, mais insiste sur le fait que l'accès à la toiture doit rester inaccessible.

Le prévenu fait valoir que les portes-fenêtres sont prévues sur les plans autorisés par la Commune et notamment sur le plan faisant partie de l'autorisation du 2 décembre 2005. Il affirme qu'il ne s'agit pas d'une terrasse utilisée à des fins de loisirs, mais d'un toit plat aménagé de manière à en favoriser l'entretien et dont les impératifs de sécurité imposeraient de placer un garde-corps ou un système équivalent.

Il résulte des photos versées au dossier que le toit est actuellement recouvert par un carrelage et doté d'un garde-corps, tout comme la terrasse autorisée du 5^e étage. Des portes-fenêtres ont été installées dans l'appartement du 6^e étage permettant un accès sur le toit aménagé comme terrasse. Une photo montre que notamment des chaises ainsi qu'une table avaient été installées sur la terrasse. Suivant les déclarations du copropriétaire C.), une annonce immobilière a paru le 15 juin 2009 dans le journal (...) pour la «location d'un appartement sis à Luxembourg rue (...) rue de (...) situé au dernier étage avec une vue imprenable-Penthouse, grandes terrasses».

Le témoin ZEUTZIUS, tout en critiquant l'aménagement du dernier étage comme terrasse, estime cependant qu'une toiture plate doit être accessible pour des raisons d'entretien et de sécurité. A son avis figuraient sur les plans autorisés des portes-fenêtres spacieuses offrant accès aux deux toitures plates à partir du 6^e étage.

Il résulte des pièces du dossier que les plans annexés à l'autorisation du 2 décembre 2005 prévoient la toiture sous forme de toiture plate et non accessible tandis que les plans annexés à l'autorisation du 22 août 2007 montrent un toit avec une pente de 10°. Ni les premiers plans, ni les plans modificatifs ne prévoyaient la réalisation d'une terrasse accessible sur la toiture des appartements du 5^e étage. Même à supposer que les éléments vitrés indiqués sur les plans autorisés représentent des portes-fenêtres, il n'en demeure pas moins qu'il est expressément indiqué sur les plans que la toiture plate doit être non accessible. La réalisation d'une terrasse accessible sur le toit d'un immeuble est par ailleurs interdite en vertu de l'article B.0.4.b) de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Dès lors, même si le toit est couvert de carrelage et muni d'un garde-corps, il est expressément interdit d'aménager et d'utiliser ce toit comme terrasse. En présence de la mention «toiture plate non accessible» ajoutée explicitement sur les plans, et indépendamment de la question controversée de savoir si les éléments vitrés figurant sur les plans représentent effectivement des portes pouvant être ouvertes ou non, le prévenu ne pouvait ignorer qu'il était interdit d'installer des portes permettant d'accéder facilement au toit en vue de l'utiliser comme terrasse.

- *Aménagement au rez-de-chaussée de constructions au-dessus de la rampe d'accès du garage et aménagement de terrasses au 1^{er} étage au-dessus de la rampe d'accès au garage et des commerces de la rue (...)*

Il est reproché au prévenu d'avoir aménagé des constructions au rez-de-chaussée au-dessus de la rampe d'accès du garage alors que cet aménagement est contraire aux plans autorisés et plus particulièrement à celui du 8 août 2005 indiquant à ce niveau une «terrasse jardin +0,10» ainsi qu'à l'article B.2.4.b) de la partie écrite du plan d'aménagement général. Il lui est encore reproché d'avoir aménagé des terrasses au 1^{er} étage au-dessus de la rampe d'accès au garage et des commerces de la rue (...) alors que cet aménagement est contraire tant aux plans autorisés et plus particulièrement à celui du 8 août 2005 indiquant à ce niveau une «terrasse jardin +3,65» qu'à l'article B.2.3.f) de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Il résulte des photos et des témoignages recueillis à l'audience que la «terrasse» au niveau du rez-de-chaussée a été entièrement recouverte de gravier, tandis que les terrasses sur la toiture du rez-de-chaussée, c'est-à-dire au niveau du 1^{er} étage, ont été recouvertes en bois Teck. Une photo montre deux plantes vertes posées dans un pot sur l'une des terrasses.

Le prévenu soutient que les terrasses ont été dûment autorisées en tant que «terrasse jardin», notion qui n'est pas définie. Des pots de fleurs garnissant les terrasses en question rendraient l'ensemble conforme aux prescriptions. Par ailleurs, le prévenu ne saurait être rendu responsable des aménagements effectués sur une terrasse par les propriétaires en question.

Suivant les explications fournies par le témoin J.), les terrasses ne devraient pas être entièrement recouvertes de bois, respectivement de gravier, mais une partie des terrasses devrait être agrémentée de verdure, tel qu'il serait par ailleurs indiqué sur les plans autorisés.

Aux termes de l'article B.2.3 f) de la partie écrite du plan d'aménagement général «La couverture de ces constructions est à aménager sous forme de terrasse jardin agrémentée de verdure.» Aucune définition de la notion de «terrasse jardin agrémentée de verdure» n'est fournie.

Le fait de couvrir les terrasses entièrement de gravier, respectivement de bois, sans prévoir l'aménagement ne fût-ce que d'une petite partie sous forme de verdure, est contraire aux dispositions en question.

Par contre, il ne résulte ni des plans, ni des déclarations du témoin, que les dispositions de l'article B.2.4.b) de la partie écrite du plan d'aménagement général n'auraient pas été respectées.

- *Aménagement au 2^e et 3^e sous-sol de caves privatives ainsi que d'un local technique*

Le Ministère public reproche au prévenu d'avoir aménagé un local technique au 3^e sous-sol ainsi que des caves privatives au 2^e sous-sol ne figurant pas sur les plans autorisés et étant contraires à l'article B.2.4.b) de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Le prévenu fait valoir que l'existence d'un local à cet endroit figurait sur les plans, mais que sa fonction n'avait pas été désignée sur le plan. L'affectation de ce local aux fins d'installation de sprinklage aurait été rendue obligatoire par l'ITM vu le nombre de voitures dans le parking souterrain, ce qui serait apparu dans le cadre de l'autorisation commodo incommodo. En ce qui concerne les deux caves, le prévenu reconnaît qu'elles ne figurent pas sur les plans autorisés, mais estime qu'il s'agit d'une porte rajoutée qui constitue un espace exploitable pour la copropriété. Le cas échéant, elle pourrait être murée définitivement.

Concernant plus précisément le manquement au recul latéral, le prévenu fait remarquer qu'il s'agit de la fraction de l'ouvrage qui est enterrée à plus de 8 mètres. Il soulève l'inapplicabilité de la disposition du recul postérieur à une parcelle alors que l'ouvrage est enfoui à plusieurs mètres sous le sol. Il soutient en outre qu'en vertu de l'article B.2.4.b) il est toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de 12 mètres sans égard au recul postérieur restant. L'ensemble de l'ouvrage étant d'une hauteur globale dépassant les 12 mètres en question, la violation excipée n'existerait pas eu égard à la dérogation précitée.

J.) explique que le recul de 8 mètres doit être respecté même en sous-sol. Le local de sprinklage aurait dû être installé ailleurs à l'intérieur du parking. L'architecte I.) aurait su que l'installation du local à cet endroit était interdite et que dans ces conditions la commune lui refuserait l'autorisation de construire pour le local de sprinklage et les caves. Aucune régularisation ne serait possible.

Suivant Fernand ZEUTZIUS, le local de sprinklage n'était pas prévu aux plans initiaux, mais rendu nécessaire pour des raisons de sécurité qui sont primordiales. Il est d'avis qu'il suffit de respecter le recul au niveau 0, pour la construction hors-sol, et que les dispositions en question ne concernent pas la construction enterrée à 8 mètres.

Il résulte tant des témoignages que des plans autorisés que des déclarations de l'architecte I.) auprès du juge d'instruction que ni le local de sprinklage, ni les caves supplémentaires au 2^e et 3^e sous-sol n'étaient prévus sur les plans autorisés.

L'article B.2.4 b) de la partie écrite du plan d'aménagement général prévoit que «Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite postérieure d'au moins huit mètres, sans que toutefois le point le plus rapproché de la construction puisse être distant de moins de cinq mètres de cette limite. Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, il sera toujours possible de réaliser une construction d'une profondeur de douze mètres, sans égard au recul postérieur restant.»

*L'article 7.1 du règlement sur les bâtisses de la Ville de **VILLE.)** donne une définition des constructions dans les termes suivants: «Sont considérées comme constructions dans le cadre du présent règlement sur les bâtisses toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du*

niveau de l'axe de la voie desservante. Les reculs à observer par les constructions ainsi définies sont déterminées par rapport aux limites cadastrales.»

Il en découle que les caves et le local technique litigieux sont à considérer comme constructions. Il est constant en cause que les constructions en question n'observent pas le recul de 8 mètres. La dérogation prévue au deuxième alinéa de l'article B.2.4 b) ne s'applique pas en l'occurrence alors que la construction réalisée dépasse une profondeur de 12 mètres même si le recul est respecté. Il n'y a pas lieu de suivre l'interprétation erronée donnée par le prévenu de cette dérogation, confondant notamment profondeur et hauteur.

Le fait que l'installation d'un local de sprinklage soit exigée pour des raisons de sécurité ne saurait dispenser le prévenu de son obligation de respecter l'autorisation de construire délivrée par le bourgmestre et les dispositions du règlement sur les bâtisses et du plan d'aménagement général. En effet, il lui aurait appartenu d'aménager le local à l'intérieur des limites autorisées du bâtiment.

Les constructions en question sont dès lors contraires tant aux plans autorisés qu'aux dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Quant à l'imputation de l'infraction à X.) et quant à l'élément intentionnel

Le prévenu soutient qu'il est dans les intentions du législateur de ne pas sanctionner spécialement les dirigeants sociaux du constructeur respectivement des promoteurs, mais ceux in specie en charge des règles urbanistiques. Or, X.) n'aurait ni dessiné les différents plans, ni même les aurait envoyés à la commune, ni n'aurait-il surveillé l'érection du bâtiment. Le directeur commercial K.) aurait été en charge de la gestion de la construction et l'architecte indépendant I.) aurait dessiné les plans et été chargé de les faire approuver par les administrations compétentes. Le prévenu en déduit que les infractions ne sauraient dès lors lui être imputées. De surplus, il aurait ignoré, en toute bonne foi, les problèmes actuellement soulevés.

La responsabilité pénale de X.) est recherchée en sa qualité d'administrateur-délégué de la société anonyme SOC1.) S.A..

Il est de jurisprudence qu'il incombe au chef d'entreprise d'assurer, dans l'exploitation de son entreprise, l'observation de la réglementation imposée dans un intérêt public et il est pénalement responsable de l'acte délictueux commis par un préposé. Le principe de la responsabilité du chef d'entreprise exige de sa part de veiller personnellement et à tout moment à la constante application des dispositions de la loi et des règlements pris pour son application et sans lui permettre de faire valoir ni son éloignement, ni la faute d'un préposé, ni la faute d'un tiers.

Ce principe de responsabilité de plein droit du chef d'entreprise souffre une seule exception qui entraîne l'exonération de cette responsabilité, et ceci au

cas où le chef d'entreprise rapporte la preuve qu'il a délégué la direction d'une partie de l'entreprise à un préposé investi par lui et pourvu de la compétence et de l'autorité nécessaires pour veiller efficacement à l'observation des dispositions de la loi, auquel cas sa responsabilité est transférée à son délégué (cf. Cour 8 février 2002, no 46/02, M.P. c/ M.)

En raison de l'effet exonératoire de la délégation, la preuve de cette délégation appartient au chef d'entreprise.

*En l'espèce, X.) n'établit pas avoir délégué à une autre personne les pouvoirs qu'il avait en tant qu'administrateur-délégué de la société anonyme **SOC1.)** S.A.*

Dans un arrêt du 25 février 2010, n° 2735, la Cour de Cassation a décidé que «l'existence d'une infraction requiert, outre un élément matériel, un élément moral, même lorsque celui-ci n'est pas expressément énoncé dans l'incrimination».

Dans le silence de la loi, l'élément moral consiste en la transgression matérielle de la disposition légale commise librement et consciemment.

La conscience de l'illégalité des faits requise est incluse dans le dol général sur base de la règle « nul n'est censé ignorer la loi ».

Pour que le fait puisse être imputé au prévenu, il suffit qu'il en ait eu connaissance ou ait dû en avoir connaissance.

Cela implique également que le prévenu est admis à se justifier par toute cause exclusive de faute, sans qu'il soit pour autant, en vertu du principe de la présomption d'innocence, tenu de rapporter la preuve complète de la cause de justification, mais qu'il suffit qu'il la rende crédible. (Cour arrêt N° 95/12 VI du 13 février 2012)

*En l'occurrence, les faits justificatifs invoqués par le prévenu ne sont pas pertinents. En effet, le fait de ne pas se soucier des démarches effectuées par son directeur commercial respectivement par son architecte, en vue d'obtenir les autorisations requises, ne saurait valoir cause de justification. Au vu des courriers du bourgmestre, que l'architecte affirme avoir transmis à la société anonyme **SOC1.)** S.A., le prévenu a en outre eu connaissance des problèmes relatifs à la construction de la Résidence **RES.)**.*

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

X.) est dès lors convaincu par les débats menés à l'audience, notamment les déclarations du témoin J.), ensemble les éléments du dossier répressif de l'infraction libellée à sa charge par le Parquet, à savoir :

*en sa qualité d'administrateur-délégué de la société anonyme **SOC1.)** S.A., partant comme auteur ayant lui-même exécuté l'infraction,*

depuis un temps non prescrit et notamment au cours de l'année 2008, coin rue (...) / rue de (...)

en infraction à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,

d'avoir enfreint les prescriptions des plans ou projets d'aménagements généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de bâtir,

*en l'espèce, dans le cadre des travaux de construction et d'aménagement de la « Résidence **RES.** », d'avoir enfreint les articles B.0.4.b., B.2.4.b. et B.2.3.f. de la partie écrite du Plan d'aménagement général de la Ville de **VILLE.**), l'article 57.3. du règlement des bâtisses de la Ville de **VILLE.**), ainsi que les autorisations de construire n°720.2A2005 du 2 décembre 2005 et 563.2B.2007 du 22 août 2007 délivrées par Monsieur le Bourgmestre de la Commune de **VILLE.**),*

- en aménageant deux terrasses au 6^{ème} étage, alors que cet aménagement est contraire tant aux plans autorisés (et plus particulièrement au plan n°06 du 8 août 2005 indiquant à ce niveau une toiture plate « non accessible ») qu'à l'article B.0.4.b de la partie écrite du plan d'aménagement général ;

- en aménageant au rez-de-chaussée des constructions au-dessus de la rampe d'accès du garage, alors que cet aménagement est contraire aux plans autorisés (et plus particulièrement au plan n°04 du 8 août 2005 indiquant à ce niveau une « terrasse jardin + 0,10 ») ;

- en aménageant au 1^{er} étage des terrasses au-dessus de la rampe d'accès au garage et des commerces de la rue (...), alors que cet aménagement est contraire tant aux plans autorisés (et plus particulièrement au plan n°04 du 8 août 2005 indiquant à ce niveau une « terrasse jardin +3,65 ») qu'à l'article B.2.3.f. de la partie écrite du plan d'aménagement général ;

- en aménagement au 2^{ème} et 3^{ème} sous-sol des caves privatives ainsi qu'un local technique ne figurant pas sur les plans autorisés et étant contraires à l'article B.2.4.b. de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Quant à la peine

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

*Dans l'appréciation de la peine, il y a lieu de tenir compte du fait que le prévenu a été à la fois administrateur-délégué et actionnaire de la société anonyme **SOC1.)** S.A. et que le non-respect des plans autorisés et des dispositions réglementaires avait comme but de tirer un profit considérable notamment de la location de l'appartement sis au dernier étage comme Penthouse avec de grandes terrasses et permettait la vente de parkings et caves supplémentaires en raison du fait que le recul n'était pas respecté pour le local de sprinklage.*

Le Tribunal prend encore en considération la gravité de l'atteinte à l'ordre public causée par le non-respect des règles sur l'aménagement urbain, ainsi que la durée de l'infraction et l'attitude affichée par le prévenu pendant toute cette durée. Finalement, l'amende à prononcer doit tenir compte du bénéfice que le prévenu a tiré, du moins indirectement, de la violation de la loi.

Il y a dès lors lieu de condamner le prévenu au maximum de l'amende légale de 125.000 euros, le tribunal faisant abstraction d'une peine de prison avec sursis en raison de l'absence d'antécédents judiciaires spécifiques en la matière du prévenu.

Quant au rétablissement des lieux

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

*Le prévenu s'oppose à la remise en pristin état au motif qu'une telle condamnation reviendrait à prendre des mesures sur la propriété d'autres personnes que celles présentes à la procédure. Il ne disposerait en effet d'aucun droit de propriété sur les éléments composant la Résidence **RES.)**, sinon tout au plus un droit conjoint avec son épouse sur l'appartement sis au dernier étage. Les prétendues violations urbanistiques concerneraient en premier lieu des parties communes, sinon privatives d'un copropriétaire. Faute par le jugement à intervenir d'être opposable aux propriétaires des biens à détruire ou à modifier, toute condamnation de ce chef serait lettre morte et une astreinte serait injustifiée.*

Il y a lieu de relever que l'article 107 (2) ne distingue pas selon la qualité de propriétaire ou non du contrevenant. En outre, le rétablissement des lieux n'est pas matériellement impossible.

La démolition sous astreinte des ouvrages, ordonnée par le juge pénal, incombe au bénéficiaire des travaux ou de l'utilisation irrégulière à la date des faits, peu importe que le prévenu ait ultérieurement perdu cette qualité (Cass. crim., 20 oct. 1993, n° 93-80.765: JurisData n° 1993-002154; JCP G 1994, IV, 210). Il en découle que l'obligation de démolition, sous astreinte, en cas de construction irrégulière, pèse sur la personne qui a commis l'infraction et qui a été condamnée par le juge pénal. La circonstance que cette personne ait vendu cette construction est sans effet sur l'obligation qui lui est faite de la démolir. Cette obligation ne pèse que sur elle et non sur le nouveau propriétaire. En effet, la démolition constitue une mesure à caractère réel

destinée à faire cesser une situation illicite (Cass. crim., 23 nov. 1994, n° 93-81.605: JurisData n° 1994-002665; JCP N 1995, n° 21-22, p. 839). La démolition pourra donc être effectivement exécutée, même en cas de changement de propriétaire. Cette démolition se fera, dès lors, aux frais et risques de la personne condamnée, à charge pour elle d'indemniser le nouveau propriétaire. (Jurisclasseur adm., fasc. 452-20, n°138)

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 leur mise en conformité avec les plans autorisés, en ce qui concerne les terrasses aménagées au 6^e étage, où il y a lieu de prendre les mesures nécessaires pour rendre inaccessible l'accès à la toiture, et les terrasses au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage qui sont à agrémenter de verdure.

Au civil

Demande civile de l'Administration communale de la VILLE DE VILLE.):

A l'audience du 18 novembre 2013, Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO demanda acte qu'il se constitue partie civile au nom et pour le compte de l'Administration communale de la VILLE DE VILLE.) contre X.).

Il y a lieu de donner acte à la demanderesse au civil de sa constitution de partie civile.

Le tribunal est compétent pour en connaître, eu égard à la décision à intervenir au pénal à l'égard du prévenu X.).

La demande civile est recevable en la forme.

La demanderesse au civil sollicite la suppression des travaux illégaux et la mise en conformité aux plans autorisés et aux dispositions du plan d'aménagement général; la condamnation de X.) sous peine d'astreinte à la suppression des locaux techniques et des caves privatives aux sous-sols, la suppression des deux terrasses non autorisées au 6^e étage aménagées sur la toiture du 5^e étage, la suppression des terrasses privatives en bois sur la couverture du rez-de-chaussée et l'aménagement de verdure (terrasse-jardin), le tout conformément aux plans autorisés et aux autorisations de bâtir délivrées; sinon autoriser la demanderesse de faire réaliser les travaux aux frais de X.), sinon condamner X.) à payer à la demanderesse la somme de 600.000,- euros au titre du dommage matériel en raison du coût des travaux à réaliser pour la mise en conformité des lieux aux plans autorisés et autorisations de bâtir délivrées. Elle sollicite en outre une indemnité de procédure de 10.000 euros au vu de la mauvaise foi de X.) qui, malgré condamnation par ordonnance de référé, ne s'exécuterait pas.

En ce qui concerne le local de sprinklage et les caves, le tribunal estime qu'il serait inopportun d'imposer le rétablissement des lieux dans leur pristin état, ceci compte tenu du fait que la construction est enfouie dans le sol et ne

cause apparemment aucune gêne pour les voisins et que la démolition du local de sprinklage aurait comme conséquence des troubles excessifs pour les copropriétaires de la Résidence **RES.**) En effet, le système de sprinklage est requis dans l'intérêt de la sécurité des copropriétaires de sorte que la remise en pristin état aurait comme conséquence inéluctable le déplacement du local technique, ce qui ne pourrait se faire qu'au détriment d'emplacements de parking ou de caves d'ores et déjà vendus et occupés par les copropriétaires.

En ce qui concerne les terrasses au 6^e étage aménagées sur la toiture du 5^e étage, ainsi que les terrasses sur la couverture du rez-de-chaussée respectivement au 1^{er} étage, la demande de remise en pristin état est superfétatoire au vu de la décision de rétablissement des lieux ordonnée au pénal. Afin de garantir les intérêts de la Commune et conformément à sa demande, il y a cependant lieu d'autoriser d'ores et déjà l'Administration communale de la Ville de **VILLE.)** de procéder elle-même et aux frais du prévenu et défendeur au civil **X.)** aux mesures de rétablissement ordonnées dans l'hypothèse où ce dernier n'y procéderait pas lui-même dans le délai qui lui sera imparti.

X.) soulève l'irrecevabilité de la demande indemnitaire au motif qu'il résulte de l'extrait du registre des délibérations du conseil communal du 25 janvier 2010 que le collège des bourgmestre et échevins a requis une procédure judiciaire portant exclusivement sur la remise en pristin état. A titre subsidiaire, il conteste tout préjudice dans le chef de la Ville de **VILLE.)**.

Il résulte de l'extrait du registre aux délibérations du conseil communal du 25 janvier 2010 que le conseil communal a « autorisé le collège échevinal à lancer une citation directe à l'encontre de M. **X.)** (...) en sa qualité d'administrateur-délégué de la société **SOC1.)** S.A. (...) afin d'obtenir au pénal, sa condamnation du chef des infractions commises contre la réglementation communale sur les bâtisses et au civil le rétablissement des lieux en leur pristin état, ceci en conformité avec les dispositions de la réglementation communale sur les bâtisses, respectivement au paiement des frais d'une telle remise en état en cas de non-exécution».

La demande de l'Administration communale de la **VILLE DE VILLE.)**, tendant au paiement de la somme de 600.000,- euros au titre du dommage matériel en raison du coût des travaux à réaliser en cas de non-exécution de la remise en état par **X.)**, est couverte par l'autorisation donnée par le conseil communal. Par contre, la demanderesse ne justifie pas d'un dommage actuel et certain, de sorte qu'à l'heure actuelle, la demande est irrecevable pour être prématurée.

Au vu des éléments du dossier, le Tribunal estime que la demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 162-1 du code d'instruction criminelle est fondée et justifiée pour la somme de 750,- euros.

Demandes civiles d'**A.)**, de **B.)**, de **C.)**, de **D.)**, de **E.)**, de **F.)**, de **G.)**, de la société de secours mutuel **SEC.)** et de **H.)**:

A l'audience du 18 novembre 2013, Maître Bruno VIER demanda acte qu'il se constitue partie civile au nom et pour compte d'A.), de B.), de C.), de D.), de E.), de F.), de G.), de la société de secours mutuel SEC.), et de H.) contre X.).

Il y a lieu de donner acte aux demandeurs au civil de leur constitution de partie civile.

Le tribunal est compétent pour en connaître, eu égard à la décision à intervenir au pénal à l'égard du prévenu X.).

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

Les demandeurs au civil, agissant en leur qualité de copropriétaires de la Résidence RES.), affirment avoir subi un préjudice lié à la dépréciation de la valeur de l'immeuble (évalué à 500.000 euros pour chacun) notamment en raison du caractère impraticable de la pente de garage.

X.) conclut à voir déclarer ces parties civiles irrecevables, sinon non fondées.

Pour autant qu'elles concernent le caractère impraticable de la pente du parking, les demandes sont irrecevables pour ne pas être en lien causal direct avec les infractions retenues à charge de X.).

Pour le surplus, les demandes ne sont pas fondées dans la mesure où les demandeurs n'établissent pas avoir subi un préjudice concret du chef des infractions commises par X.).

Demande civile de C.) et de D.):

A l'audience du 18 novembre 2013, Maître Bruno VIER demanda acte qu'il se constitue partie civile au nom et pour compte de C.) et de D.) contre X.).

Il y a lieu de donner acte aux demandeurs au civil de leur constitution de partie civile.

Le tribunal est compétent pour en connaître, eu égard à la décision à intervenir au pénal à l'égard du prévenu X.).

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

Les demandeurs au civil affirment avoir subi un préjudice du fait de l'aménagement illégal des terrasses au-dessus de leur appartement, préjudice caractérisé par une dépréciation de l'immeuble (évalué à 200.000 euros) ainsi que des nuisances sonores et de vue en relation avec l'utilisation de ces terrasses (évalué à 50.000 euros)

Il résulte des photos versées au dossier répressif que, contrairement aux affirmations de X.), la toiture du 6^e étage a bien été utilisée comme terrasse alors que notamment des chaises et une table y étaient installées.

Il est évident que les demandeurs, propriétaires de l'appartement au 5^e étage situé directement en-dessous de la partie de toiture qui ne devrait pas être accessible, ont subi un préjudice du fait de l'utilisation de cette partie de toiture comme terrasses, en raison des bruits provenant des gens se promenant sur la toiture/terrasse et de la vue exercée par ces personnes sur leur propre terrasse.

Compte tenu cependant de la décision à intervenir quant à la suppression de l'accès aux terrasses, les demandeurs n'établissent aucune dépréciation durable et spécifique de leur immeuble, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise pour déterminer le préjudice allégué.

Au vu des éléments du dossier et compte tenu des nuisances occasionnées aux demandeurs par l'utilisation de la toiture comme terrasses, le tribunal fixe, ex aequo et bono, le préjudice subi par les demandeurs, toutes causes confondues, à la somme de 5.000 euros.

Par ces motifs

Le tribunal de police de et à Luxembourg, statuant contradictoirement, le mandataire du prévenu entendu en ses moyens, les mandataires des demandeurs au civil et le mandataire du défendeur au civil entendus en leurs conclusions et la représentante du Ministère public entendue en son réquisitoire :

Au pénal

rejette le moyen d'incompétence soulevé par le prévenu ;

se déclare compétent pour connaître de l'infraction reprochée à X.) ;

rejette les moyens tirés de l'incompatibilité du règlement sur les bâtisses de la Ville de VILLE.) avec l'article 14 de la Constitution et/ou avec l'article 29 de la loi communale du 13 décembre 1988 ;

condamne X.) du chef de l'infraction retenue à sa charge à 1 amende de 125.000 euros (cent vingt-cinq mille euros) ainsi qu'aux frais de sa poursuite pénale, liquidés à 16,30 euros (seize euros et trente cents) ;

fixe la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à 2.500 jours ;

ordonne le rétablissement des lieux dans leur pristin état aux frais du contrevenant, à savoir la mise en conformité avec les plans autorisés des terrasses au 6^{ème} étage et des terrasses jardins au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et ce dans un délai de trois mois à partir du jour où le présent jugement aura acquis autorité de chose jugée, sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par jour de retard sur le délai imparti ;

fixe la durée maximale de l'astreinte à 120 jours.

Au civil

Demande civile de l'Administration communale de la VILLE DE VILLE.)

donne acte à l'Administration communale de la VILLE DE VILLE.) de sa constitution de partie civile ;

se déclare compétent pour en connaître ;

dit la demande civile de l'Administration communale de la VILLE DE VILLE.) recevable en la forme ;

autorise d'ores et déjà l'Administration communale de la VILLE DE VILLE.) à procéder elle-même aux travaux de rétablissement des lieux dans leur pristin état décrits ci-avant au cas où X.) n'y procéderait pas intégralement lui-même dans le délai imparti, le tout aux frais de X.), lesdits frais récupérables sur simple présentation des factures et quittances des ouvriers y employés ;

déclare irrecevable la demande tendant au paiement de la somme de 600.000,- euros au titre du dommage matériel en raison du coût des travaux à réaliser en cas de non-exécution de la remise en état par X.) ;

condamne X.) à payer à l'Administration communale de la VILLE DE VILLE.) une indemnité de procédure de 750 euros (sept cent cinquante euros) sur base de l'article 162-1 du code d'instruction criminelle ;

condamne X.) aux frais de cette demande civile ;

Demandes civiles d'A.), de B.), de C.), de D.), de E.), de F.), de G.), de la société de secours mutuel SEC.) et de H.)

donne acte à A.), à B.), à C.), à D.), à E.), à F.), à G.), à la société de secours mutuel SEC.) et à H.) de leurs constitutions de parties civiles ;

se déclare compétent pour en connaître ;

dit les demandes irrecevables pour autant qu'elles ont trait au caractère impraticable de la pente du parking ;

les dit non fondées pour le surplus ;

en laisse les frais à charge des demandeurs ;

Demande civile de C.) et de D.)

donne acte à C.) et D.) de leur constitution de partie civile,

se déclare compétent pour en connaître ;

dit la demande civile recevable en la forme ;

la dit fondée à concurrence de la somme de 5.000,- euros ;

en conséquence,

condamne X.) à payer à C.) et D.) le montant de 5.000 euros (cinq mille euros) ;

condamne X.) aux frais de cette demande civile.

Le tout par application des articles B.0.4.b., B.2.4.b. et B.2.3.f. de la partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de VILLE.), l'article 57.3. du règlement sur les bâtisses de la Ville de VILLE.); de l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; de l'article 1er de la loi du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive, des articles 26, 27, 28, 29, 30 et 66 du code pénal et des articles 152, 153, 154, 155, 161, 162, 162-1, 163 et 386 du code d'instruction criminelle.»

Par acte entré au greffe de la justice de paix le **23 janvier 2014**, X.) releva **appel** au pénal et au civil de ce jugement du 17 décembre 2013.

Par acte entré au greffe de la justice de paix le **27 janvier 2014**, les parties civiles sub 2) à 10) relevèrent **appel au civil** contre le prédit jugement du 17 décembre 2013.

Par acte entré au greffe de la justice de paix le **27 janvier 2014**, le ministère public releva également **appel** de ce jugement du 17 décembre 2013.

Par citation du **27 février 2014**, X.) fut requis de comparaître à l'audience publique du **19 mars 2014** pour y entendre statuer sur le mérite de l'appel interjeté.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 19 mars 2014, Maître Guillaume MARY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg se présenta et déclara représenter le prévenu X.).

En application de l'article 185 (1) alinéa 3 du code d'instruction criminelle, un avocat peut présenter les moyens de défense du prévenu lorsque ce dernier ne comparaît pas en personne, et il sera jugé par jugement contradictoire à l'égard du prévenu.

Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, déclara représenter l'administration communale de la Ville de **VILLE.)** et développa ses moyens.

Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, agissant au nom et pour le compte de **F.)** et de **G.)**, se présenta et déclara se désister purement et simplement de l'appel interjeté le 27 janvier 2014.

Maître Bruno VIER avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, déclara ensuite représenter les parties civiles **A.)**, **B.)**, **C.)**, **D.)**, **E.)**, la société de secours mutuel **SEC.)** et **H.)** et développa leurs moyens.

Maître Guillaume MARY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, développa les moyens de défense de **X.)**.

La représentante du ministère public, Anouk DUMONT, attachée de justice, résuma l'affaire et fut entendue 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 JUGEMENT QUI SUIT :

Vu l'ensemble du dossier répressif introduit par le ministère public sous la notice numéro 10698/10/CD.

Vu le jugement numéro 624/13 rendu par le tribunal de police de Luxembourg le 17 décembre 2013.

Vu l'appel au pénal et au civil interjeté par Maître Guillaume MARY pour compte et au nom de **X.)** le 23 janvier 2014.

Vu l'appel au civil interjeté par le mandataire des parties civiles sub 2) à 10) le 27 janvier 2014.

Vu l'appel interjeté par le ministère public le 27 janvier 2014.

Vu la citation à prévenu du 27 février 2014 (notice 5567/14/CD) régulièrement notifiée à **X.)**.

Les appels sont recevables pour avoir été interjetés dans les forme et délai de la loi.

A l'audience du 19 mars 2014, Maître Bruno VIER a déclaré que ses clients **F.)** et **G.)** voulaient se désister de leur appel.

Ce désistement est régulier et valable. Il est partant à décréter.

Maître Guillaume MARY a réitéré ses moyens développés devant le tribunal de police et il a, par réformation du jugement entrepris, conclu principalement à son acquittement, subsidiairement à une réduction de l'amende qui serait disproportionnée quant aux éventuelles infractions à retenir.

La représentante du ministère public a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO a conclu à la confirmation du jugement entrepris, sauf à voir ordonner la suppression des caves et du local technique érigés illégalement.

Maître Bruno VIER a, par réformation du jugement entrepris, réitéré les demandes des parties civiles sub 2), 3), 4), 5), 6), 9) et 10) quant à leur préjudice lié à la dépréciation de l'immeuble évalué à hauteur de 500.000 euros pour chaque copropriétaire.

Il a encore, par réformation du jugement entrepris, réitéré les demandes des parties civiles sub 4) et 5) quant à leur préjudice lié aux nuisances sonores et de vue évalué au montant de 50.000 euros.

AU PÉNAL

Le Ministère Public reproche au prévenu **X.)** d'avoir enfreint l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que les articles B.0.4.b., B.2.4.b. et B.2.3.f. de la partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de **VILLE.)** et l'article 57.3. du règlement sur les bâtisses de la Ville de **VILLE.)**.

Il lui reproche en particulier, au courant de l'année 2008, dans le cadre des travaux de construction et d'aménagement de la « Résidence **RES.)** », d'avoir aménagé au 6^{ème} étage deux terrasses ; au rez-de-chaussée des constructions au-dessus de la rampe d'accès du garage ; au 1^{er} étage des terrasses au-dessus de la rampe d'accès au garage et des commerces de la rue (...); au 2^{ème} et 3^{ème} sous-sol des caves privatives ainsi qu'un local technique le tout contrairement aux plans autorisés et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il résulte des éléments du dossier répressif discuté à l'audience que le juge de première instance a fourni une relation correcte des faits à laquelle le tribunal se réfère, les débats à l'audience n'ayant pas apporté de faits

nouveaux par rapport à ceux qui ont été soumis à l'examen du tribunal de police.

1. Incompétence du tribunal de police

Le prévenu soulève en premier lieu l'incompétence du tribunal de police pour connaître de l'affaire au motif que l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, qui prévoit des peines correctionnelles pour toute infraction aux règlements sur les bâtisses, ne relève pas de la compétence ratione materiae du tribunal de police, alors que le délit y institué ne trouve pas sa base légale dans un règlement communal, mais dans une loi.

Le ministère public a conclu que c'est à bon droit que le tribunal de police s'est déclaré compétent pour connaître de l'infraction à l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Il résulte de diverses décisions (p.ex. jugement n°469/05 du 23 septembre 2005 du tribunal de police d'Esch-sur-Alzette) que le tribunal de police est compétent pour connaître des affaires ayant trait à la violation des règlements des bâtisses. S'il est vrai que la loi modifiée du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive n'a pas attribué compétence au juge de police pour connaître des infractions à la loi du 12 juin 1937 sanctionnées par des peines correctionnelles, il n'en reste pas moins que, dans la mesure où la violation du règlement communal constitue en même temps et ipso facto une violation d'une prescription de la loi du 12 juin 1937, le tribunal de police reste compétent pour connaître du litige relatif à la violation du règlement communal (cf. Tribunal correctionnel Luxembourg 29 octobre 1996 n°1933/96).

Dans le même sens, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a décidé dans un jugement n° 1919/2000 rendu en date du 12 octobre 2000 que « *le tribunal de police est également compétent pour connaître du délit de construction sans permis eu égard aux dispositions de l'article 1^{er} B.V. de la loi du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive et attribuant aux tribunaux de police, en termes généraux, la connaissance des délits sanctionnés par des règlements communaux* » reprenant ainsi la jurisprudence habituelle de la Cour de cassation dans son arrêt n° 23/93 du 14 octobre 1993.

Enfin, dans le jugement n° 3357/2007 du 20 décembre 2007 dans une affaire ADMINISTRATION COMMUNALE DE **VILLE.**) c/ B. O. Ph., il a été décidé que :

« la division tripartite des infractions en crimes, délits ou contraventions constitue une des règles fondamentales de la législation pénale ; cette règle est applicable non seulement aux infractions réprimées par le code pénal, mais également à celles réprimées par les lois spéciales, à moins qu'il n'y ait

été dérogé par une disposition expresse et formelle de la loi (Cass. 7 avril 1960, P.18, 113).

L'article 1^{er} B.V. de la loi modifiée du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive dispose qu'indépendamment des infractions qui sont de la compétence des tribunaux de police en vertu des dispositions du code d'instruction criminelle en raison des peines de police portées soit par le code pénal, soit par une disposition particulière, ces juridictions connaîtront en premier ressort des règlements communaux.

L'article 2 alinéa 5 de cette même loi précise que les dispositions du livre 1^{er} du code pénal ainsi que celles de la loi du 18 juin 1872 portant attribution aux cours et tribunaux de l'appréciation des circonstances atténuantes, modifiée par la loi du 16 mai 1904, s'appliquent à tous les faits qualifiés délits et dont la connaissance est expressément attribuée aux tribunaux de police, pour autant que l'application de ces dispositions n'aura pas été soumise à des règles particulières par une loi spéciale.

Ainsi, la loi précitée déroge clairement par une disposition expresse à la division tripartite instaurée par le code pénal et attribue compétence exclusive aux tribunaux de police dans une matière très spécifique, en l'espèce, les règlements communaux.

Dans le cas d'espèce, l'infraction (...) concerne le non-respect d'une disposition du règlement des bâtisses (...) infraction réprimée par l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, loi qui a abrogé la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

Force est de constater que ni l'article 107 ni aucun autre article de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ne modifie explicitement l'article 1^{er} B.V. de la loi modifiée du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive quant à la compétence des tribunaux de police en matière de règlements communaux.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'une loi générale ne modifie pas implicitement une loi générale antérieure ayant un objet différent (Cass. 14 octobre 1993, n° 23/93). »

Le moyen tiré de l'incompétence du juge de police et du juge correctionnel siégeant en sa qualité de juge d'appel des décisions prises en matière de police n'est dès lors pas fondé et doit être rejeté.

Dans ce contexte, il s'avère superfétatoire d'analyser les moyens relatifs à une prétendue inconstitutionnalité de l'article 107 précité face à une jurisprudence constante depuis des dizaines d'années.

2. Incompatibilité du règlement sur les bâtisses de la Ville de **VILLE.**) avec l'article 14 de la Constitution et/ou avec l'article 29 de la loi communale du 13 décembre 1988

Le prévenu fait valoir que l'ordonnance de renvoi de la chambre du conseil du 14 mars 2012 ordonne le renvoi devant le tribunal de police sur base de l'article 1^{er} B.V. de la loi modifiée du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive pour les délits qui relèveraient de la violation des règlements communaux, de sorte que le tribunal de police serait compétent tout au plus sur base de l'article 70 du règlement sur les bâtisses de la Ville de **VILLE.**) à l'exclusion de l'article 107 précité. Or, la disposition réglementaire serait en contrariété avec l'article 14 de la Constitution suivant lequel « nulle peine ne peut être établie ni appliquée qu'en vertu de la loi ». En ordre subsidiaire, le prévenu soulève la contrariété de l'article 70 du règlement sur les bâtisses de la Ville de **VILLE.**) à la loi communale qui restreint la fonction normative du conseil communal exclusivement aux peines de police.

L'article 70 du Règlement sur les bâtisses est conçu comme suit :

« *Infractions et peines :*

(...)

3. Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses sont passibles d'une peine d'emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 2.501.- à 500.000.- francs ou d'une de ces peines seulement.

(...) ».

Si le règlement sur les bâtisses traite certes sous le prédit article 70 des infractions et des peines, les « peines » y indiquées ne constituent en réalité qu'un rappel des peines prévues par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, respectivement par la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, adaptée par l'article 16 de la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines et les articles 6 et 7 de la loi du 1^{er} août 2001 relative au basculement en euro le 1^{er} janvier 2002 et modifiant certaines dispositions législatives.

Il s'ensuit que le règlement sur les bâtisses ne constitue pas la base de ces peines, un règlement ne pouvant en effet pas créer des peines ad hoc.

Aussi, la base légale de ces peines est à rechercher dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 (art .107).

Par ailleurs, si l'article 28 de la loi communale du 13 décembre 1988 dispose que le conseil communal règle tout ce qui est d'intérêt communal et que l'article 29 de la même loi dispose que le conseil fait les règlements

communaux, dont le respect peut être assuré par le recours à des peines de police, règlements communaux qui conformément à l'article 50 du décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités ainsi que des articles 1^{er} et 3 du décret du 16 et 24 août 1790 sur l'organisation judiciaire doivent se limiter à la propreté, la salubrité, la sûreté et la tranquillité publiques, le législateur est cependant intervenu pour créer des polices spéciales ayant pour objet des matières particulières et poursuivant, le cas échéant, également d'autres objectifs que ceux qui viennent d'être énumérés, tels que l'urbanisme, compétence conférée au pouvoir communal par la loi du 12 juin 1937 et ensuite par la loi modifiée du 19 juillet 2004, lois qui prévoient non pas des peines de police, mais des peines correctionnelles.

L'argument du prévenu basé sur une contrariété avec la loi communale tombe dès lors à faux, la loi communale prévoyant d'ailleurs explicitement en son article 29 alinéa 4 que des lois spéciales prévoient d'autres peines que des peines de police (« Les infractions aux règlements communaux sont punies de peines de police, à moins que d'autres peines ne soient prévues par des lois spéciales »).

Ce moyen n'est dès lors également pas fondé.

3. Non-respect de l'autorisation de construire et des dispositions du règlement des bâtisses

L'article 38 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain autorise et oblige chaque commune d'édicter un règlement sur les bâtisses. L'article 107 alinéa 1^{er} de la même loi institue le non-respect d'un tel règlement sur les bâtisses en délit.

L'infraction prévue à l'article 107 comporte un élément matériel, consistant en la réalisation d'une construction en violation des dispositions du règlement des bâtisses ou en violation des conditions de l'autorisation de construire, ainsi qu'un élément moral, un dol général, c'est-à-dire d'avoir commis l'infraction volontairement et consciemment.

Le prévenu conclut à son acquittement au motif que selon les infractions lui reprochées soit l'élément matériel, soit l'élément moral n'est pas donné.

a) Matérialité des infractions

- Aménagement de deux terrasses au 6^e étage

Il est reproché au prévenu d'avoir aménagé deux terrasses au 6^e étage alors que cet aménagement est contraire tant aux plans autorisés qu'à l'article B.0.4.b) de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Il est constant en cause que la résidence a été construite sur un terrain en zone mixte où l'étage en retrait doit être couvert d'une toiture non accessible qui ne peut être utilisée comme terrasse. La réalisation d'une terrasse

accessible sur le toit d'un immeuble est par ailleurs interdite en vertu de l'article B.0.4.b) de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Il résulte ensuite des pièces du dossier que les plans annexés à l'autorisation du 2 décembre 2005 prévoient la toiture sous forme de toiture plate et non accessible tandis que les plans annexés à l'autorisation du 22 août 2007 montrent un toit avec une pente de 10°. Ni les premiers plans, ni les plans modificatifs ne prévoyaient la réalisation d'une terrasse accessible sur la toiture des appartements du 5^e étage.

Il ressort enfin des photos versées au dossier que le toit est actuellement recouvert par un carrelage et doté d'un garde-corps, tout comme la terrasse autorisée du 5^e étage. Des portes-fenêtres ont été installées dans l'appartement du 6^e étage permettant un accès sur le toit aménagé comme terrasse. Une photo montre que notamment des chaises ainsi qu'une table avaient été installées sur la terrasse. Suivant les déclarations du copropriétaire **C.**), une annonce immobilière a paru le 15 juin 2009 dans le journal (...) pour la *«location d'un appartement sis à Luxembourg rue (...) rue de (...) situé au dernier étage avec une vue imprenable-Penthouse, grandes terrasses»*.

Le prévenu fait valoir que les portes-fenêtres sont prévues sur les plans autorisés par la Commune et notamment sur le plan faisant partie de l'autorisation du 2 décembre 2005. Il affirme qu'il ne s'agit pas d'une terrasse utilisée à des fins de loisirs, mais d'un toit plat aménagé de manière à en favoriser l'entretien et dont les impératifs de sécurité imposeraient de placer un garde-corps ou un système équivalent.

Il y a d'abord lieu de constater l'existence d'une modification des plans initiaux de 2005. Après examen, il s'avère que la dernière autorisation de bâtir datant de 2007 ne prévoit plus une toiture plate, mais une toiture accusant une pente de 10°.

Or, cette autorisation, qui a nécessairement modifié et remplacé la précédente, n'a pas été respectée au final, de sorte que l'aménagement des deux terrasses au 6^e étage tel qu'existant est en tout état de cause contraire aux plans.

Il convient en effet de rappeler que les prescriptions d'un permis de construire modificatif se substituent à celles du permis initial, de sorte que les travaux entrepris en cause ne sont pas conformes au permis modificatif délivré ultérieurement.

A titre superfétatoire, il y a encore lieu de relever que l'autorisation initiale ne prévoit pas de « portes-fenêtres », mais des ouvertures vitrées allant jusqu'au plancher, sans qu'il ne résulte des plans que ces vitres puissent être complètement ouvertes afin d'accéder à la toiture. L'autorisation initiale ne prévoit non plus ni garde-corps métallique, ni parapet en maçonnerie, de sorte qu'il s'agit là d'ajoutes non autorisées.

Finalement, en ce qui concerne l'impératif de sécurité mis en avant par le prévenu, outre qu'il ne dispense pas celui-ci de l'obtention préalable d'une autorisation afférente, est encore erroné, l'art. 27.4 RB n'imposant des garde-corps pour les seules toitures « normalement accessibles » : or, en l'espèce, l'autorisation initiale exigeait précisément que la toiture plane ne soit pas accessible.

La matérialité de l'infraction reprochée au prévenu est dès lors donnée.

- Aménagement de terrasses au 1^{er} étage au-dessus de la rampe d'accès au garage et des commerces de la rue (...) et aménagement au rez-de-chaussée de constructions au-dessus de la rampe d'accès au garage

Il est reproché au prévenu d'avoir aménagé des constructions au rez-de-chaussée au-dessus de la rampe d'accès du garage alors que cet aménagement est contraire aux plans autorisés et plus particulièrement à celui du 8 août 2005 indiquant à ce niveau une «terrasse jardin +0,10» ainsi qu'à l'article B.2.4.b) de la partie écrite du plan d'aménagement général. Il lui est encore reproché d'avoir aménagé des terrasses au 1^{er} étage au-dessus de la rampe d'accès au garage et des commerces de la rue (...) alors que cet aménagement est contraire tant aux plans autorisés et plus particulièrement à celui du 8 août 2005 indiquant à ce niveau une «terrasse jardin +3,65» qu'à l'article B.2.3.f) de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Il résulte des photos et des témoignages recueillis à l'audience du tribunal de paix que la «terrasse» au niveau du rez-de-chaussée a été entièrement recouverte de gravier, tandis que les terrasses sur la toiture du rez-de-chaussée, c'est-à-dire au niveau du 1^{er} étage, ont été recouvertes en bois Teck. Une photo montre deux plantes vertes posées dans un pot sur l'une des terrasses.

Le prévenu soutient que les terrasses ont été dûment autorisées en tant que «terrasse jardin», notion qui n'est pas définie. En l'absence de définition précise sur la question, il ne saurait y avoir violation de la loi. Des pots de fleurs garnissant les terrasses en question rendraient l'ensemble conforme aux prescriptions. Par ailleurs, le prévenu ne saurait être rendu responsable des aménagements effectués sur une terrasse par les propriétaires en question.

Aux termes de l'article B.2.3 f) de la partie écrite du plan d'aménagement général «La couverture de ces constructions est à aménager sous forme de terrasse jardin agrémentée de verdure.»

Il est vrai qu'aucune définition de la notion de «terrasse jardin agrémentée de verdure» n'est fournie.

Néanmoins, on peut retenir à titre de notion de « terrasse-jardin », les définitions suivantes : « *Toiture-terrasse aménagée en jardin, par la mise en place de zones de terre végétale et de jardinières* » (Le petit Dicobat, dictionnaire général du bâtiment).

« La notion d'« espaces de verdure », n'est définie ni par le PAG, ni par le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004. La notion de verdure est définie de manière générale et dans un sens large comme : « arbres, plantes, herbes, feuilles ». Dès lors, un espace de verdure est à considérer comme un espace réservé de manière générale à des plantations, dont notamment, des arbres et des plantes ».(Trib. adm. 13 mai 2013, n° 30503 du rôle).

« La notion de « toiture terrasse-jardin » [implique] que certains espaces seront réservés à des plantations »(Trib. adm. 13 mai 2013, n° 30503 du rôle).

Il convient également de noter que les plans dûment autorisés indiquent des plantations et de la verdure recouvrant toute la surface de la terrasse.

Il ressort encore du dossier ainsi que des propres déclarations du prévenu que c'est sa société de construction qui a procédé à l'aménagement des terrasses litigieuses.

Dans ces conditions, et sans autrement polémiquer, il y a lieu de retenir que l'aménagement des terrasses en question est en tout état de cause contraire aux dispositions de l'article B.2.3 f) de la partie écrite du plan d'aménagement général.

La matérialité des infractions reprochées au prévenu est dès lors donnée, sauf en ce qui concerne la violation des dispositions de l'article B.2.4 b) de la partie écrite du plan d'aménagement général, tel que l'a justement soulevé le juge de paix.

- Aménagement au 2^e et 3^e sous-sol de caves privatives ainsi que d'un local technique

Le ministère public reproche au prévenu d'avoir aménagé un local technique au 3^e sous-sol ainsi que des caves privatives au 2^e sous-sol ne figurant pas sur les plans autorisés et étant contraires à l'article B.2.4.b) de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Le prévenu ne conteste plus en tant que tel la matérialité des infractions lui reprochées.

A l'audience du 19 mars 2014, il a précisé ne pas disposer d'autorisations spécifiques pour les caves privatives et le local technique, mais se rapporte sur ces deux points aux impératifs de sécurité relevés par l'expert ZEUTZIUS et conclut à sa bonne foi. Il admet également une violation du recul latéral mais d'un point de vue purement factuel.

La matérialité de l'infraction reprochée au prévenu est en conséquence également établie en ce qui concerne ces dernières infractions.

b) Imputabilité des infractions

Le prévenu soutient qu'il est dans les intentions du législateur de ne pas sanctionner spécialement les dirigeants sociaux du constructeur respectivement des promoteurs, mais ceux in specie en charge des règles urbanistiques. Or, **X.)** n'aurait ni dessiné les différents plans, ni même les aurait envoyés à la commune, ni n'aurait-il surveillé l'érection du bâtiment. Le directeur commercial **K.)** aurait été en charge de la gestion de la construction et l'architecte indépendant **I.)** aurait dessiné les plans et été chargé de les faire approuver par les administrations compétentes. Le prévenu en déduit que les infractions ne sauraient dès lors lui être imputées. De surplus, il aurait ignoré, en toute bonne foi, les problèmes actuellement soulevés.

Le tribunal rappelle que la responsabilité pénale de **X.)** est recherchée en sa qualité d'administrateur-délégué de la société anonyme **SOC1.)** S.A..

En vertu du principe « *societas delinquere non potest* », la responsabilité pénale incombe au dirigeant responsable en tant qu'il a personnellement posé ou fait poser le fait infractionnel (THIRY, Précis d'Instruction criminel en droit luxembourgeois, n° 75 p. 65).

La législation luxembourgeoise retient, en effet, le principe qu'une personne morale ne peut délinquer. C'est ainsi la personne physique, par l'intermédiaire de laquelle la société a agi, qui est l'auteur pénalement responsable.

La Cour de cassation a notamment retenu que l'auteur pénalement responsable de l'infraction est la personne physique par l'intermédiaire de laquelle la personne morale a agi dans chaque cas particulier, cette personne physique étant responsable non pas en tant qu'organe compétent de la société, mais comme individu ayant commis l'acte illicite (CSJ, cassation, 29 mars 1962, Pas. 18, 450).

En effet, il incombe au chef d'entreprise d'assurer, dans l'exploitation de son entreprise, l'observation de la réglementation imposée dans un intérêt public et il est pénalement responsable de l'acte délictueux commis par un préposé. Le principe de la responsabilité du chef d'entreprise exige de sa part de veiller personnellement et à tout moment à la constante application des dispositions de la loi et des règlements pris pour son application et sans lui permettre de faire valoir ni son éloignement, ni la faute d'un préposé, ni la faute d'un tiers (C.A., 8 février 2002, no 46/02).

Le chef d'entreprise est ainsi personnellement pénalement responsable de sa faute consistant dans un défaut de surveillance et, dès lors, comme auteur des faits commis par autrui.

Ainsi, commet une faute personnelle l'employeur détenteur de l'autorité, en ce qu'il omet de prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher la réalisation de l'infraction.

Il résulte en l'espèce de l'assemblée générale extraordinaire qui a immédiatement suivi la constitution de la société anonyme **SOC1.)** SA en date

du 29 avril 2004, que **X.**) a été nommé administrateur délégué pour une durée indéterminée. Cette qualité a été confirmée par **X.**) lors de sa comparution devant les enquêteurs en date du 7 mars 2011 et devant le juge d'instruction le 24 janvier 2012.

A l'audience publique du 19 mars 2014, le prévenu n'a pas contesté être le dirigeant responsable de la société anonyme **SOC1.) SA.**

Il convient dès lors de retenir que le prévenu est à considérer comme auteur des infractions libellées par le ministère public.

Ce principe de responsabilité de plein droit du chef d'entreprise souffre une seule exception qui entraîne l'exonération de cette responsabilité, et ceci au cas où le chef d'entreprise rapporte la preuve qu'il a délégué la direction d'une partie de l'entreprise à un préposé investi par lui et pourvu de la compétence et de l'autorité nécessaires pour veiller efficacement à l'observation des dispositions de la loi, auquel cas sa responsabilité est transférée à son délégué (cf. Cour 8 février 2002, no 46/02, M.P. c/ M.)

En raison de l'effet exonératoire de la délégation, la preuve de cette délégation appartient au chef d'entreprise, en l'occurrence, à **X.**)

En l'espèce, le prévenu n'a pas établi une telle délégation.

X.) fait encore état de sa bonne foi et soutient ne pas avoir été conscient de l'illégalité des faits lui reprochés par le ministère public.

Le tribunal rappelle que l'élément moral consiste en la transgression matérielle de la disposition légale commise librement et sciemment.

Pour que le fait puisse être imputé au prévenu, il suffit qu'il en ait connaissance ou ait dû en avoir connaissance.

La charge de la preuve de l'élément moral de l'infraction incombe au ministère public, cet élément moral se déduisant, de la transgression matérielle de la disposition légale ou réglementaire imputée au prévenu. Il n'est pas nécessaire d'établir de plus une négligence dans le chef du prévenu. Ce dernier ne peut pas non plus s'exonérer en rapportant qu'il a agi sans négligence, qu'il n'a pas commis de faute antérieure à la transgression ou qu'il a agi de bonne foi.

Pour s'exonérer, à supposer que la transgression soit établie et qu'elle soit imputable au prévenu, ce dernier peut invoquer de façon crédible qu'il n'a pas agi librement et consciemment lorsqu'il a omis de se conformer aux obligations légales, donc il peut invoquer une cause de justification (Cour, 20 mars 2012, n°163/12).

Les juges du fond sont en droit de rejeter une telle allégation s'ils la considèrent « *comme dépourvue de tout élément de nature à lui donner crédit* ».

Au vu tant de son statut professionnel que de son statut d'administrateur délégué de la société **SOC1.) SA** depuis 2004, **X.)** n'a pas rendu crédible que son acte consistant à ne pas se conformer aux dispositions légales n'a pas été libre et conscient. En effet, le tribunal note dans ce contexte que le prévenu a simplement déclaré devant le juge d'instruction en date du 24 janvier 2012 qu'il n'a jamais lu ni le PAG, ni le règlement des bâtisses et qu'il ne s'est pas occupé de la question des autorisations. Or, un tel désintérêt manifeste des lois et règlements ne saurait valoir cause de justification.

Il résulte des débats menés à l'audience, ensemble les éléments du dossier répressif que le juge de police a dès lors correctement apprécié les faits qui lui ont été soumis et que c'est à bon droit qu'il a retenu **X.)** dans les liens des préventions mentionnées dans le jugement numéro 624/13 du 17 décembre 2013.

5. Les peines

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

A l'audience du 19 mars 2014, le ministère public a demandé la confirmation pure et simple des peines prononcées en première instance.

Le prévenu **X.)** invoque la clémence du tribunal et sollicite une réduction de l'amende prononcée à son encontre. Il l'estime disproportionnée par rapport à la gravité des infractions et au regard de sa situation personnelle.

Dans l'appréciation de la peine, le tribunal prend en l'espèce en considération la gravité de l'atteinte à l'ordre public causée par le non-respect des règles sur l'aménagement urbain. Il convient également de prendre en considération la durée de l'infraction et l'attitude affichée par le prévenu pendant toute cette durée.

Le tribunal constate dans un premier temps que la peine prononcées en première instance sont légales.

C'est encore à juste titre que le premier juge a considéré que l'amende à prononcer doit tenir compte du bénéfice que le prévenu a tiré de la violation de la loi.

Le tribunal estime néanmoins, au vu des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience par **X.)**, que les infractions retenues à charge du prévenu sont adéquatement sanctionnées par une amende de **soixante-quinze mille (75.000) euros**.

Il convient dès lors de réformer partiellement la peine qui a été prononcée en première instance.

6. Mesures accessoires

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

Le prévenu s'oppose à la remise en pristin état au motif qu'une telle condamnation reviendrait à prendre des mesures sur la propriété d'autres personnes que celles présentes à la procédure. Il ne disposerait en effet d'aucun droit de propriété sur les éléments composant la Résidence **RES.**), sinon tout au plus un droit conjoint avec son épouse sur l'appartement sis au dernier étage. Les prétendues violations urbanistiques concerneraient en premier lieu des parties communes, sinon privatives d'un copropriétaire. Faute par le jugement à intervenir d'être opposable aux propriétaires des biens à détruire ou à modifier, toute condamnation de ce chef serait lettre morte et une astreinte serait injustifiée.

Le tribunal estime néanmoins que le premier juge a fait une juste et saine appréciation des faits en ordonnant la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, c'est-à-dire leur mise en conformité avec les plans autorisés, en ce qui concerne les terrasses aménagées au 6^e étage, où il y a lieu de prendre les mesures nécessaires pour rendre inaccessible l'accès à la toiture, et les terrasses au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage qui sont à agrémenter de verdure.

Il considère également que c'est à bon droit et pour de justes motifs que le premier juge n'a pas imposé le rétablissement des lieux dans leur pristin état en ce qui concerne le local de sprinklage et les caves.

Il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris sur ces points.

AU CIVIL

Par le même jugement du tribunal de police de Luxembourg du 17 décembre 2013, sur le plan civil, l'administration communale de la Ville de **VILLE.)** a été autorisée à faire exécuter les travaux de suppression des travaux illégaux et de rétablissement des lieux aux frais de **X.)**. **X.)** a encore été condamné à indemniser **C.)** et **D.)** à hauteur de 5.000 euros.

1. Demande civile de l'Administration communale de la VILLE DE **VILLE.)** :

A l'audience du 19 mars 2014, Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO a conclu à la confirmation du jugement entrepris. Il a encore demandé à voir ordonner en plus la suppression des caves et du local technique érigés illégalement.

Le tribunal considère que c'est à bon droit que le premier juge a déclaré la demande de l'administration communale de la Ville de **VILLE.)** tendant à voir démolir les constructions érigées sans autorisation et à rétablir les lieux dans leur état primitif, sinon dans leur état tel qu'autorisé, non fondée, étant donné que ce chef de préjudice est déjà réparé par la décision de rétablissement des lieux ordonné au pénal.

Il y a partant lieu d'entériner le jugement entrepris sur ce point.

Le premier juge a également fait une juste et saine appréciation de la demande civile en ce qu'il a autorisé l'administration communale de la Ville de **VILLE.)** à procéder elle-même et aux frais du contrevenant aux mesures de rétablissement ordonnées dans l'hypothèse où ce dernier n'y procéderait pas lui-même dans le délai imparti.

Il y a encore lieu d'entériner le jugement entrepris sur ce point.

Il y a finalement lieu de confirmer le jugement entrepris pour autant qu'il a dit non fondée la demande en indemnisation de l'administration communale de la Ville de **VILLE.)**. En effet, l'administration communale reste en défaut de faire valoir un dommage moral susceptible d'indemnisation distinct de celui qui est réparé par le rétablissement des lieux ordonné.

2. Demands civiles d'**A.)**, de **B.)**, de **C.)**, de **D.)**, de **E.)**, de la société de secours mutuel **SEC.)** et de **H.)** :

A l'audience du 19 mars 2014, Maître Bruno VIER a, par réformation du jugement entrepris, réitéré les demandes des parties civiles **A.)**, **B.)**, **C.)**, **D.)**, **E.)**, la société de secours mutuel **SEC.)**, et **H.)** contre **X.)** quant à leur préjudice lié à la dépréciation de l'immeuble évalué à hauteur de 500.000 euros pour chaque copropriétaire.

X.) conteste la demande en obtention de l'indemnité réclamée tant en son principe qu'en son quantum.

Le tribunal considère que le premier juge a fait une juste et saine appréciation de la demande civile en ce qu'il a déclaré la demande en indemnisation non fondée.

En effet, lesdits copropriétaires restent en défaut de faire valoir un dommage concret en rapport avec les infractions commises par le prévenu.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

3. Demands civile de **C.)** et de **D.)** :

A l'audience du 19 mars 2014, Maître Bruno VIER a encore, par réformation du jugement entrepris, réitéré les demandes des parties civiles **C.)** et **D.)** quant à leur préjudice lié aux nuisances sonores et de vue évalué au montant de 50.000 euros.

X.) conteste la demande en obtention de l'indemnité réclamée tant en son principe qu'en son quantum.

Le tribunal considère que le premier juge a fait une juste et saine appréciation de la demande civile qu'il a déclaré fondée, toutes causes confondues, à hauteur de 5.000 euros.

Il y a partant lieu d'entériner ce montant et de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

4. Désistement de F.) et de G.) :

Le désistement de l'appel déclaré par Maître Bruno VIER, au nom et pour le compte de F.) et de G.), étant régulier quant au volet civil, il y a lieu de lui en donner acte.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, seizième chambre, siégeant **en instance d'appel en matière de police**, statuant **contradictoirement**, le mandataire du prévenu entendu en ses explications et moyens de défense tant au pénal qu'au civil, les demandeurs au civil entendus en leurs conclusions et la représentante du ministère public entendue en son réquisitoire,

r e ç o i t les appels en la forme ;

AU PENAL

d é c l a r e l'appel relevé par **X.) partiellement fondé ;**

r é f o r m e p a r t i e l l e m e n t le jugement entrepris ;

s t a t u a n t par réformation ;

c o n d a m n e X.) du chef des infractions retenues à sa charge à une amende de **soixante-quinze mille (75.000) euros ;**

f i x e la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à **mille cinq cents (1.500) jours ;**

c o n f i r m e pour le surplus le jugement numéro 624/13 rendu par le tribunal de police de Luxembourg en date du 17 décembre 2013 ;

c o n d a m n e X.) aux frais de sa poursuite en instance d'appel, ces frais liquidés à 8,67 euros ;

AU CIVIL

d o n n e a c t e à **F.)** et à **G.)** de leur désistement d'appel contre le jugement numéro 624/13 rendu par le tribunal de police de Luxembourg en date du 17 décembre 2013 ;

c o n f i r m e le jugement numéro 624/13 rendu par le tribunal de police de Luxembourg en date du 17 décembre 2013 ;

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

Par application des articles cités par le juge de police, en y ajoutant les articles 172, 174, 209, 210 et 211 du code d'instruction criminelle.

Ainsi fait et jugé par Danielle POLETTI, vice-présidente, Marie-Anne MEYERS, premier juge et Claudine ELCHEROTH, juge, et prononcé par la vice-présidente en audience publique au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, en présence de Laurent SECK, premier substitut du procureur d'Etat, et de Daniel ZANON, greffier assumé, qui, à l'exception du représentant du Ministère Public, ont signé le présent jugement.