

Texte pseudonymisé

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

Jugt no 2650/2022

not. 13953/19/CD

1 x ex.p./s.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 24 NOVEMBRE 2022

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

dans la cause du Ministère Public contre

PREVENU1.),
né le DATE1.) à Luxembourg,
demeurant ADRESSE1.), L-ADRESSE2.),

- p r é v e n u -

en présence de:

PARTIE CIVILE1.),
née le DATE2.) à Luxembourg,
demeurant ADRESSE3.), L-ADRESSE4.),

partie civile constituée oralement contre le prévenu PREVENU1.),
préqualifié.

F A I T S :

Par citation du **9 juin 2022**, le Procureur d'Etat près le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a requis le prévenu de comparaître à l'audience publique du **19 octobre 2022** devant le Tribunal correctionnel de ce siège, pour y entendre statuer sur les préventions suivantes:

faux, usage de faux, escroquerie, blanchiment.

A l'audience publique du **19 octobre 2022**, le Tribunal autorisa, avec l'accord du Ministère Public, Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, de représenter le prévenu PREVENU1.).

Les témoins TEMOIN1.), PARTIE CIVILE1.) et TEMOIN2.) furent entendus, chacun séparément, en leurs déclarations orales, après avoir prêté le serment prévu à l'article 155 du Code de procédure pénale.

PARTIE CIVILE1.) se constitua partie civile contre le prévenu PREVENU1.) pour réclamer réparation de son préjudice accru.

Ensuite l'affaire fut remise contradictoirement à l'audience du 24 octobre 2022 pour continuation des débats.

A l'audience publique du 24 octobre 2022, le représentant du Ministère Public, Pascal COLAS, premier substitut du Procureur d'Etat, résuma l'affaire et conclut à la condamnation du prévenu **PREVENU1.)**.

Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, représentant PREVENU1.), développa plus amplement les moyens de défense du prévenu PREVENU1.).

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 qui suit :

Vu la citation à prévenu du **9 juin 2022** (not. 13953/19/CD) régulièrement notifiée à **PREVENU1.)**.

Vu l'ordonnance de renvoi numéro **1201/2021** rendue par la chambre de conseil du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du **30 juin 2021**, confirmée par l'arrêt numéro 46/2022 du 18 janvier 2022 de la Chambre du Conseil de la Cour d'Appel, renvoyant le prévenu **PREVENU1.)**, partiellement moyennant circonstances atténuantes, devant une chambre correctionnelle de ce même Tribunal du chef d'infractions aux articles 196, 197, 496 et 506-1 du Code.

Vu le rapport numéro 2017/13321/2019/49/BJ établi en date du 1^{er} février 2019 par la Police Grand-Ducale, Région Capitale, Commissariat Kirchberg.

Vu le rapport numéro SPJ/FAME/2019/77708.10/EVGE établi en date du 12 novembre 2019 par la Police Grand-Ducale, Service de Police Judiciaire, Section Formation, Appui et Méthodologie Eco/Fin.

Vu le rapport numéro SPJ/FAME/2019/77708.15/EVGE établi en date du 24 mars 2020 par la Police Grand-Ducale, Service de Police Judiciaire, Section Formation, Appui et Méthodologie Eco/Fin.

Vu le rapport numéro SPJ/FAME/2019/77708.25/EVGE établi en date du 7 décembre 2012 novembre 2019 par la Police Grand-Ducale, Service de Police Judiciaire, Section Formation, Appui et Méthodologie Eco/Fin.

Vu le rapport numéro SPJ/FAME/2019/77708.29/EVGE établi en date du 4 janvier 2021 par la Police Grand-Ducale, Service de Police Judiciaire, Section Formation, Appui et Méthodologie Eco/Fin.

Entendu les déclarations des témoins TEMOIN1.), PARTIE CIVILE1.) et TEMOIN2.) à l'audience publique du 19 octobre 2022.

AU PENAL :

Le Ministère Public reproche au prévenu **PREVENU1.)**, et en sa qualité d'administrateur unique de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., ayant fait l'objet d'une absorption par la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

A) en date du 7 décembre 2016 dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, en l'étude de Maître NOTAIRE1.), notaire de résidence à Niederanven,

1) d'avoir, dans une intention frauduleuse, commis un faux intellectuel en écritures authentiques et publiques, en faisant établir un acte notarié de vente entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A., partie venderesse représentée par lui-même et PARTIE CIVILE1.), née le DATE3.), partie acquéreuse, pour un immeuble sis à L-ADRESSE5.), contenant la clause suivante, sinon en faisant insérer ladite clause suivante dans l'acte notarié :

« le vendeur ne garantit ni vices de sol ou de sous-sol, ni vices de construction ou état des bâtiments, qu'ils soient apparents ou cachés, sauf que le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à l'usage »,

alors qu'il avait été condamné suivant jugement du 19 mai 2014 rendu par le Tribunal de police, confirmé en appel le 12 mars 2015, au rétablissement des lieux dans leur pristin état suite à des travaux de construction illégaux effectués en 2009 et 2010, circonstance ignorée de la part de PARTIE CIVILE1.),

soit par fabrication de conventions, de dispositions ou décharges, sinon par altération de clauses, de déclarations ou de faits que ces actes avaient pour objet de recevoir et de constater;

2) d'avoir, dans une intention frauduleuse, fait usage de ce faux notamment par sa signature en vue du transfert de propriété de l'immeuble susvisé à PARTIE CIVILE1.), pré-qualifiée ;

B) en date du 7 décembre 2016 respectivement en janvier 2017 dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, en l'étude de Maître NOTAIRE1.), notaire de résidence à Niederanven,

dans le but de s'approprier une chose appartenant à autrui, de s'être fait remettre ou délivrer par PARTIE CIVILE1.), pré-qualifiée, le montant de 1.650.000,00 €, en employant des manœuvres frauduleuses dans le cadre de la vente de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.), manœuvres consistant notamment dans le faux libellé sub A.) du présent réquisitoire, pour faire naître l'espérance d'un succès ou pour abuser autrement de la confiance;

C) depuis un temps non prescrit et notamment depuis le 7 décembre 2016 respectivement depuis janvier 2017, dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg,

d'avoir acquis et détenu la somme de 1.650.000,00 € (1.500.000,00 € et 150.000,00 €) dont il est question sub. I. B.) du présent réquisitoire, consistant dans le produit direct ou indirect de l'infraction y libellée ou constituant un avantage patrimonial quelconque de cette infraction, sachant, au moment où il la recevait, qu'elle provenait de l'une ou plusieurs infractions visées aux points 1) et 2) de l'article 506-1 du Code pénal.

A) Les faits

Par jugement n°227/14 du 19 mai 2014 du Tribunal de police de Luxembourg, confirmé en appel par jugement n°808/2015 du 12 mars 2015 du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, le prévenu PREVENU1.) a été condamné pour infractions à l'article 107 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et à l'article 57.3 du règlement sur les bâtisses modifié du 16 juin 1967 de la Ville de Luxembourg, à une peine d'amende de 50.000 euros, ainsi qu'à un rétablissement des lieux dans leur pristin état, d'un immeuble sis à ADRESSE6.), endéans un délai de six mois à partir du jour où le jugement aura acquis autorité de chose jugée.

Plus précisément, PREVENU1.) a été condamné pour avoir transformé les deux caves se trouvant au rez-de-jardin de l'immeuble, qui était composé de deux appartements et de deux studios, en un studio supplémentaire à usage d'habitation, sans être en possession d'une autorisation de bâtir pourtant requise pour tout changement à l'affectation des locaux.

Un pourvoi en cassation introduit contre ledit jugement du 12 mars 2015 a été rejeté par un arrêt de la Cour de Cassation n°29/2016 du 16 juin 2016.

Par acte notarié du 7 décembre 2016, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « SOCIETE1.) »), représentée par son administrateur unique PREVENU1.), a vendu à PARTIE CIVILE1.) l'immeuble litigieux pour le prix de 1.650.000 euros.

Il ressort du rapport n°2017/13321/183/BJ du 10 avril 2017 de la Police Grand-Ducale, CP Kirchberg, que dans le cadre d'une enquête ayant pour objet de vérifier si le jugement a été exécuté, les policiers ont constaté que PREVENU1.) n'avait pas procédé à la remise

en état. Après avoir pris contact avec la nouvelle propriétaire PARTIE CIVILE1.), celle-ci leur a expliqué qu'elle n'était pas au courant de l'existence d'un tel jugement et elle a versé au policiers l'acte de vente, qui n'en fait pas mention.

Il résulte du rapport n°2019/13321/2019/49/BJ du 1^{er} février 2019 de la Police Grand-Ducale, CP Kirchberg, que la remise en état n'a toujours pas été effectuée et que sur la question posée à PREVENU1.) à ce sujet, ce dernier a répondu par email qu'il n'était plus concerné alors que l'immeuble avait été vendu.

Ces faits ont été dénoncés le 2 mai 2019 au parquet par le délégué du procureur général d'état pour l'exécution des peines.

Par réquisitoire du 13 juin 2019, le Procureur d'Etat a sollicité l'ouverture d'une information judiciaire contre PREVENU1.) du chef de faux, usage de faux, escroquerie et de blanchiment.

Dans le cadre de l'enquête subséquente, les agents de police ont auditionné le 30 septembre 2019 PARTIE CIVILE1.), la nouvelle propriétaire de l'immeuble.

Celle-ci a déclaré avoir été en contact avec TEMOIN2.) de l'agence ORGANISATION1.) pour l'achat de l'immeuble en question. Elle aurait été informée que le vendeur était PREVENU1.) respectivement la société SOCIETE1.) lui appartenant. L'immeuble serait doté de cinq unités, à savoir deux appartements et trois studios, dont le studio au rez-de-jardin, qui était encore occupé par un locataire au moment de la vente, et ce jusqu'en avril 2017, moment où il l'a quitté volontairement. Par la suite elle aurait rénové tout l'immeuble mis à part le studio précité, qui n'aurait non plus été reloué et qu'elle envisagerait de garder pour sa fille.

PARTIE CIVILE1.) était formelle pour dire qu'au moment de l'achat, elle n'était pas au courant de l'existence des jugements ayant ordonné le rétablissement des lieux, dont elle aurait pour la première fois entendu parler en avril 2017, lorsque les policiers l'ont questionnée à ce sujet dans le cadre de l'enquête précitée. D'ailleurs PREVENU1.) personnellement, lors des négociations finales qu'elle a eues directement avec lui et son épouse PERSONNE1.), l'aurait informée que ce studio devait en principe être loué ensemble avec un autre appartement, vu l'absence d'un cadastre vertical, alors même que lui-même avait loué ce studio via un bail séparé. Dans ce contexte l'agence immobilière lui aurait promis de déposer une demande pour voir établir un cadastre vertical.

Auditionnée le 6 novembre 2019 par les policiers, TEMOIN3.), le clerc du notaire ayant établi l'acte, a déclaré qu'elle n'avait pas connaissance d'un jugement ayant ordonné le rétablissement du studio au rez-de-jardin en caves. D'ailleurs ils ne réclameraient jamais des extraits du casier judiciaire au vendeur ou à l'acheteur. Concernant la clause d'exclusion de vices cachés, c'est seul le vendeur qui déclarerait ne pas avoir connaissance de vices cachés, le notaire ne procédant pas à des vérifications sur place. Ils se baseraient sur les seules informations qu'ils recevaient de l'agence immobilière et de l'administration du cadastre.

Dans le cadre de la perquisition effectuée au sein de l'étude du notaire, les enquêteurs ont saisi le passeport énergétique de l'immeuble établi le 30 juillet 2012, valable jusqu'au 30 juillet 2022, qui fait état de 5 unités d'habitation.

Le notaire ayant établi l'acte, Maître NOTAIRE1.), a été auditionné le 11 novembre 2019. Il a admis ne pas avoir remarqué la différence entre le passeport énergétique et l'acte de vente qui ne fait état que de 4 unités d'habitation, alors qu'il se bornerait à vérifier la validité du passeport énergétique et la signature de l'expert l'ayant établi. En tout état de cause, il n'aurait pas été au courant des jugements ayant condamné PREVENU1.) à cause des caves illégalement transformées en studio. Maître NOTAIRE1.) a encore mentionné que l'acte faisait état de l'existence d'un cadastre vertical qui devait encore être déposé au bureau des hypothèques.

Le prévenu PREVENU1.) a été auditionné par les enquêteurs le 21 janvier 2020.

Lors de son audition, il a déclaré que la seule activité de SOCIETE1.) était la détention de l'immeuble sis au numéro 104 de la ADRESSE7.). Même si c'est TEMOIN2.) de l'agence « Carré Immobilière » qui s'était occupé de la vente de l'immeuble, lui-même aurait également été impliqué directement dans le processus, notamment lors de la négociation finale avec l'acquéreuse. Il a indiqué qu'aussi bien PARTIE CIVILE1.) que TEMOIN2.), étaient au courant de la procédure judiciaire relative au studio, procédure qui était achevée au moment de la vente. Il aurait personnellement informé PARTIE CIVILE1.) de l'existence du jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, TEMOIN2.) pouvant confirmer ses dires. Il ne se rappellerait plus s'il avait également passé l'information au clerc ou au notaire, mais l'affaire aurait été médiatisée. Il n'aurait finalement pas procédé au rétablissement des lieux, alors qu'il aurait entretemps vendu l'immeuble.

Concernant la différence du nombre d'unités d'habitation entre l'acte de vente et le passeport énergétique, PREVENU1.) a expliqué qu'au moment de la vente, le notaire a dû se tenir aux informations ressortissant de l'extrait cadastral. Il a confirmé que SOCIETE1.) avait donné en location par bail séparé le studio litigieux pour un loyer d'environ 700 euros et que ce loyer figurait en tant que revenu dans le bilan de SOCIETE1.), qui fait état de 5 unités.

Il ressort effectivement du bilan de SOCIETE1.) de l'année 2015 saisi par les enquêteurs, que l'immeuble en question est doté de 5 unités d'habitation et que la société percevait un loyer séparé pour le studio litigieux.

L'épouse de PREVENU1.), PERSONNE1.), a été auditionnée par la police le 5 mars 2020. Elle a déclaré qu'elle était bénéficiaire économique de SOCIETE1.) ensemble avec son mari et qu'ils avaient décidé de vendre l'immeuble suite à ce « problème » que connaissait l'immeuble. Ils n'auraient pas procédé au rétablissement des lieux alors que l'immeuble a été vendu avant l'expiration du délai de 6 mois. Elle a confirmé avoir négocié ensemble avec son mari directement avec PARTIE CIVILE1.) lors d'un déjeuner, en présence de TEMOIN2.). Pendant la période précédant la vente, elle aurait à un moment donné demandé à TEMOIN2.) s'il avait mis au courant PARTIE CIVILE1.) de la « situation » du studio, ce qu'il aurait confirmé. Elle disposerait même d'un email envoyé à ce dernier dans lequel elle lui demanderait s'il ne valait pas mieux mentionner le problème dans l'acte de vente, à ce que TEMOIN2.) aurait répondu que tel n'était pas nécessaire, alors que PARTIE CIVILE1.) en avait déjà connaissance. PERSONNE1.) a admis qu'elle n'a jamais informé PARTIE CIVILE1.), le clerc ou le notaire, de l'existence d'un jugement ordonnant le rétablissement des lieux. Concernant la différence d'unités d'habitation entre le passeport énergétique et l'acte de vente, PERSONNE1.) a expliqué que dans l'acte de vente le troisième studio avait été supprimé après l'affaire pénale.

PARTIE CIVILE1.) a été auditionnée une deuxième fois par les policiers le 6 mars 2020. Elle a relaté que ni PREVENU1.), ni PERSONNE1.), ne l'ont informée de l'existence d'un jugement ordonnant le rétablissement des lieux. Ils auraient uniquement mentionné qu'il y avait « quelque chose avec une autorisation » et qu'elle devait solliciter la délivrance d'un cadastre vertical. Lors des négociations directes avec les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.), ces derniers auraient prétendu vendre l'immeuble en raison de leur projet de liquider toutes leurs affaires et d'aller vivre à Singapour.

TEMOIN2.) aurait proposé de s'occuper des démarches nécessaires pour obtenir un tel cadastre vertical. TEMOIN2.) ne l'aurait pas non plus informée de l'existence d'un jugement ou d'un litige en relation avec l'immeuble. Il aurait indiqué que l'autorisation communale en relation avec le studio était en cours, qu'il ne fallait pas s'inquiéter alors que tout allait s'arranger, et qu'il allait l'aider à solliciter le cadastre vertical.

PARTIE CIVILE1.) était formelle pour dire que si elle avait pris connaissance d'un jugement ou d'un litige en relation avec l'immeuble, elle ne l'aurait jamais acheté.

Auditionné via un questionnaire envoyé par les enquêteurs par voie électronique en raison de la crise sanitaire, TEMOIN2.) a écrit le 17 mars 2020 qu'il n'avait pas connaissance d'un jugement ordonnant le rétablissement des lieux et que par conséquent il n'en avait pas informé PARTIE CIVILE1.). Il aurait cependant abordé et discuté en détail la problématique du studio avec cette dernière, qui aurait même indiqué que si ce studio ne pouvait se régler, elle y installerait un centre de formation. TEMOIN2.) a finalement confirmé que les vendeurs et l'agence ont tout mis en œuvre pour tenter de régulariser la situation, tout en étant conscient qu'une issue positive était incertaine.

Interrogé le 7 octobre 2020 par le juge d'instruction, PREVENU1.) a déclaré vouloir maintenir ses déclarations faites auprès de la police. Il a contesté toutes les infractions lui reprochées. Il a expliqué ne pas avoir procédé au rétablissement des lieux du studio, alors qu'il était loué à une personne à mobilité réduite qu'il ne pouvait pas expulser du jour au lendemain, le contrat de bail venant à échéance en février 2017. PREVENU1.) était formel pour dire que PARTIE CIVILE1.) était au courant du jugement l'ayant condamné ainsi que du fait que l'affectation du studio ne pouvait pas trouver de régularisation de part de la Ville de Luxembourg malgré une demande formelle de sa part effectuée en ce sens. A ce sujet il a précisé que la dalle supérieure manquait de deux centimètres en hauteur pour que la cave puisse faire l'objet d'un changement d'affectation. PARTIE CIVILE1.) aurait été au courant qu'il lui était interdit de donner le studio en location alors que la Ville de Luxembourg s'était opposée à une réaffectation de la cave. La meilleure preuve en serait qu'elle ne l'a plus reloué.

PREVENU1.) a contesté l'infraction de faux lui reprochée, alors que l'acte authentique refléterait la vérité, alors qu'il fait état de l'acquisition de quatre unités d'habitation et de deux caves.

Le prévenu a contesté les déclarations de PARTIE CIVILE1.) et versé au juge d'instruction un échange de courriers électroniques entre TEMOIN2.) et son épouse du 7 novembre 2016, dans lequel il avait été mis en copie, concernant la problématique de la procédure pénale.

PREVENU1.) a reconnu ne pas avoir expressément informé le cleric ou le notaire de l'affaire pénale. Concernant le passeport énergétique, il a déclaré avoir dû établir ce passeport pour pouvoir donner en location les cinq unités.

Il a confirmé les déclarations de son épouse auprès de la police selon lesquelles elle n'aurait ni informé le notaire, ni PARTIE CIVILE1.), de l'existence du jugement ordonnant le rétablissement des lieux.

Il était cependant formel pour dire que contrairement à ses déclarations, TEMOIN2.) était parfaitement au courant de l'existence et du contenu du jugement.

Suite à l'interrogatoire de PREVENU1.), le juge d'instruction a ordonné une perquisition au sein de l'immobilière « ORGANISATION1.) » et demandé aux enquêteurs de confronter TEMOIN2.) aux déclarations de PREVENU1.) lors d'une nouvelle audition.

Dans le cadre de la perquisition du 18 novembre 2020, les enquêteurs ont saisi différents courriels échangés entre TEMOIN2.) et les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.), dont notamment l'email du 7 novembre 2016, qui diffère de la version versée par PREVENU1.) au juge d'instruction.

L'échange complet saisi est le suivant :

A 10.13 heures, TEMOIN2.) envoie un projet du compromis vente pour accord à PREVENU1.) et PERSONNE1.).

A 10.22 heures, PERSONNE1.) répond ce qui suit : « *Fir mech ass daat dooten ok. Déi eenzeg Froo déi ech mir stellen ass déi op een noett sollt een ganz klengen saatz dran schreiwen waat den problem vun dem studio um rdch ugeet? Esou style l'acquéreuse a connaissance de la procédure pénale poursuivie à l'encontre de la partie venderesse...oder mengs de daat giffen nees problemeemer bei dem PARTIE CIVILE1.) gin ? »*

TEMOIN2.) écrit alors à 10.33 heures : « *Hun dat mam PARTIE CIVILE1.) beschwad...besser ned mei dorop zereck kommen. Kuken souweisou op en do ned en neien cadaster maachen soll...».*

Sur quoi PERSONNE1.) répond à 10.50 heures : « *Yeps...du bass dann oower eisen témoin falls hatt eng Kéier giff behapten, hatt hätt neischt dovunner gewosst. Fiir den rescht ass den compromis ok fir mech ».*

Finalement TEMOIN2.) termine la conversation par l'email de 10.55 heures au contenu suivant : « *Jo natirlesch, had ass definitiv en connaissance de cause ! Hun him och gesod dass had als neien propo. do neischt brauch ze färten..dat ass jo richtig. (...)* ».

Il ressort encore d'un email du 28 avril 2015 envoyé par TEMOIN2.) à PERSONNE1.), auquel est annexé un email d'un potentiel investisseur pour l'achat de l'immeuble, que cet investisseur n'entend pas acheter l'immeuble entre autres à cause de l'illégalité du studio au rez-de-chaussée.

Lors de son audition policière du 7 décembre 2020, TEMOIN2.) a déclaré que le prix de 1.800.000 euros en discussion avant l'acceptation du mandat, lui paraissait trop élevé alors qu'il y avait des travaux à faire dans l'immeuble et que le logement n'était « pas très légal » au rez-de-chaussée. PERSONNE1.) lui aurait encore indiqué qu'un voisin avait déposé plainte en 2015 à cause de travaux. Il aurait informé par la suite PARTIE CIVILE1.) qu'ils allaient essayer de cadastrer le studio et cette dernière aurait rétorqué que même si cela devait échouer, elle l'utiliserait pour des cours de langue.

TEMOIN2.) a reconnu que finalement aucune démarche n'a été effectuée en vue de l'obtention d'un cadastre vertical. Ce cadastre n'aurait d'ailleurs rien changé alors que la finalité d'un tel cadastre est de pouvoir vendre les unités séparément, ce qui n'intéressait pas PARTIE CIVILE1.) alors qu'elle ne voulait pas revendre l'immeuble. TEMOIN2.) était formel pour dire que PARTIE CIVILE1.) était au courant que l'immeuble ne pouvait pas être cadastré.

Il a relaté avoir discuté avec PARTIE CIVILE1.) de l'illégalité du studio et l'avoir informée de l'existence de la plainte d'un voisin au moment où les conjoints PERSONNE3.) voulaient effectuer des travaux. Elle aurait toujours répondu que tel ne posait aucun problème vu son projet d'y aménager une salle pour cours de langue.

TEMOIN2.) a qualifié de mensonges les déclarations de PARTIE CIVILE1.) selon lesquelles il lui aurait dit que l'autorisation communale était en cours et qu'elle ne devait pas s'inquiéter.

Confronté à l'échange d'email du 7 novembre 2016, TEMOIN2.) a réaffirmé que le problème du studio illégal a été discuté avec PARTIE CIVILE1.). Il aurait proposé de ne pas mentionner la problématique dans l'acte, non pour cacher quelque chose à l'acquéreuse, mais parce qu'il pensait que tel n'était pas nécessaire alors que le sujet avait été discuté en long et en large. Si par contre il avait été au courant de l'existence d'un jugement ordonnant le rétablissement des lieux, il aurait demandé immédiatement une copie de ce jugement aux époux PREVENU1.) – PERSONNE1.) et en aurait informé PARTIE CIVILE1.). Visiblement les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.) ne lui auraient pas dit toute la vérité sur ce studio.

Confrontée lors d'une troisième audition du 10 décembre 2020 aux déclarations de PREVENU1.) et de TEMOIN2.), PARTIE CIVILE1.) a déclaré avoir confié le jugement de rétablissement des lieux à son avocat Maître AVOCAT2.) après l'avoir obtenu pour la première fois en janvier 2020 de la part des agents de police. Concernant la problématique du cadastre vertical, elle a réitéré que TEMOIN2.) a prétendu qu'il allait s'occuper du cadastre vertical et qu'un collègue de ce dernier lui aurait même fait parvenir un formulaire de demande en ce sens auprès de la (...), qu'elle aurait rempli et remis à cette personne, mais que par la suite elle n'aurait plus eu de nouvelles concernant cette demande. Elle a confirmé avoir déclaré ne pas vouloir revendre l'immeuble. Il serait exact qu'elle était à la recherche d'un local au ADRESSE8.) pour donner des cours de langues, mais à aucun moment elle n'aurait voulu utiliser le studio à ces fins. Elle a réitéré qu'elle n'était pas au courant de l'existence d'une procédure pénale ou d'un jugement relatif à

l'immeuble, ce qui constituerait d'après elle un vice caché. Elle n'aurait jamais acheté un immeuble entaché d'un litige en cours. On lui aurait toujours parlé que d'un « petit souci ».

Elle était également formelle pour dire que TEMOIN2.) ne lui a jamais parlé de l'illégalité du studio et d'ailleurs elle ignorerait la hauteur exacte du studio. Ce point n'a pas non plus été abordé par les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.) lors de leur rencontre.

PARTIE CIVILE1.) a de plus formellement réfuté les déclarations de PREVENU1.) selon lesquelles elle aurait été au courant de l'existence du jugement, dans quel cas elle n'aurait jamais acheté l'immeuble. De même elle a contesté ses dires d'après lesquels elle aurait su qu'il était interdit de donner en location le studio au rez-de-chaussée, d'autant plus qu'il était en location lorsqu'elle a acheté l'immeuble. La seule chose qu'il aurait toujours mentionné, est celle que le studio devait être lié à un autre appartement. Par la suite, après la sortie du locataire, elle n'aurait effectivement plus redonné le studio en location, mais seulement parce que la police lui aurait clairement indiqué qu'elle n'avait plus le droit de ce faire.

Elle a encore clairement précisé aux enquêteurs que si elle avait eu connaissance de l'existence du jugement avant d'acheter le bien, elle aurait demandé une réduction du prix pour les mètres carrés concernés, ce que les vendeurs n'auraient pu refuser. Mais manifestement ils ont parlé autour du pot en lui faisant croire que la situation allait se débloquer/régulariser et l'ont mise sous pression pour acheter l'immeuble encore en décembre 2016 et non en janvier 2017, comme elle l'aurait préféré pour des raisons fiscales. Finalement elle aurait acquiescé en se rassurant qu'au plus tard lors de la signature de l'acte, le notaire devrait la mettre en garde en cas de problème affectant le studio.

A l'audience publique du 19 octobre 2022, le témoin TEMOIN1.) a résumé les éléments du dossier répressif.

PARTIE CIVILE1.) a réitéré sous la foi du serment ses déclarations faites antérieurement auprès de la police. Encore une fois, elle a déclaré que les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.) l'ont mise sous pression de signer l'acte encore en décembre 2016, sous prétexte de vouloir émigrer vers Singapour, alors qu'elle aurait préféré signer en janvier pour des raisons fiscales. Elle a répété qu'il lui avait été dit avant la vente que le studio n'était pas encore formellement autorisé, mais qu'une procédure administrative en cours avec la (...), notamment concernant le cadastre vertical, allait régulariser la situation, sans qu'elle n'ait pourtant eu la moindre pièce par rapport à cette procédure. Par contre elle n'aurait pas eu connaissance d'une procédure pénale voire d'un jugement ordonnant la remise en pristin état du studio en question, dans quel cas elle n'aurait jamais acheté l'immeuble, alors que c'est justement ce studio, qui constitue la plus belle unité de tout l'immeuble avec ses 30 mètres carrés, sa terrasse et sa vue sur jardin, qui lui a donné le déclic final d'acheter l'immeuble. L'immeuble lui aurait été présenté avec cinq unités d'habitation et financièrement, elle aurait également acheté l'immeuble en vue de la perception de cinq loyers, et d'ailleurs la banque, dont les employés auraient même visité l'immeuble, a accordé le prêt sur base de cinq revenus locatifs, sans se rendre compte plus tard que dans l'acte notarié n'en figureraient que quatre. Ceci ne l'aurait pas davantage inquiétée, alors qu'elle s'est dit que l'acte notarié a dû forcément se baser sur les plans initiaux de l'immeuble, même si entretemps cet immeuble disposait de cinq et non de quatre unités d'habitation.

En fin de compte, elle aurait réalisé que contrairement à ce qui lui a été promis, il n'a pas été essayé de régulariser la situation. Elle n'aurait pas accepté la proposition de rachat de 2021 émanant des vendeurs et n'aurait pas recontacté ces derniers après avoir été mise au courant de la situation par la police, alors qu'elle ne voulait plus rien avoir à faire avec ces gens malhonnêtes qui avaient abusé de sa confiance, qu'elle avait investi beaucoup d'argent et de temps dans des travaux de rénovation, et qu'entretemps elle avait tiré un trait sur les faits. Le studio serait actuellement vide, mise à part le fait que ses enfants y passeraient occasionnellement la nuit.

TEMOIN2.) a déclaré que déjà lors de la première visite de l'immeuble par PARTIE CIVILE1.), il lui aurait dit que le studio en question « ne serait pas encore réglementé », respectivement ne serait pas « conforme », et qu'une procédure administrative avec la (...), notamment concernant le cadastre vertical, serait en cours, rapportant ainsi les déclarations de PERSONNE1.). PREVENU1.) lui aurait effectivement confié, sans aller dans les détails, qu'il avait été condamné alors que le studio ne serait pas légal, mais qu'il obtiendrait gain de cause en appel. Il n'aurait jamais obtenu un jugement ou un arrêt de la part de PREVENU1.) et n'aurait jamais été au courant que ce dernier a en réalité été condamné à remettre le studio en pristin état, et ce surtout à titre définitif par arrêt de cassation, avant la vente. En effet dans ce cas il aurait dû en informer PARTIE CIVILE1.) et réduire le prix. Confronté à l'échange d'email avec PERSONNE1.) du 7 novembre 2016, TEMOIN2.) a déclaré ne pas avoir inséré de clause mentionnant une procédure pénale, alors que PARTIE CIVILE1.) aurait été au courant de la problématique et qu'il n'aurait pas estimé nécessaire d'insérer une telle clause.

Maître AVOCAT1.), qui a été autorisée à représenter PREVENU1.) a l'audience, a sollicité l'acquiescement de son mandant de toutes les infractions lui reprochées.

Tout d'abord les éléments constitutifs de l'infraction de faux ne seraient pas donnés.

Premièrement l'acte notarié ne serait pas entaché d'une altération de la vérité, alors qu'il fait état de 4 unités d'habitation, reflétant ainsi la vérité juridique et factuelle, alors que le studio n'était pas légal, n'a pas été mentionné comme unité d'habitation dans l'acte notarié et a été déclaré comme étant illégal dans les jugements précités.

L'obligation mise à charge de PREVENU1.) de remettre le studio en pristin état, ne constituerait pas un vice caché au sens du code civil. Et même s'il avait été connu, il n'aurait pas empêché l'acquisition, alors que la remise en état se serait soldée par un investissement faible.

Il s'agirait d'une problématique purement civile et non pénale. PARTIE CIVILE1.) aurait pu agir au civil sur divers fondements, ce qu'elle n'a pas fait.

Deuxièmement il y aurait absence d'intention de nuire. PARTIE CIVILE1.) aurait parfaitement été au courant que le studio était illégal et qu'elle ne pouvait pas le donner en location. A ceci il vient s'ajouter que la clause litigieuse est une clause purement protectrice de l'acheteur, à savoir une clause de garantie contre vices cachés de l'immeuble, alors que la condamnation de remise en pristin état n'est pas liée à l'immeuble, mais pèserait sur le contrevenant PREVENU1.) et n'avait partant pas vocation à nuire à PARTIE CIVILE1.). PREVENU1.) n'avait dès lors aucune intention de s'enrichir au détriment de cette dernière. Finalement il existerait en tout état de cause un doute quant à l'intention frauduleuse de PREVENU1.), alors qu'il ressort de l'échange

d'email du 7 novembre 2016 avec TMOIN2.), que PARTIE CIVILE1.) était au courant de la situation, de sorte que PREVENU1.) a signé l'acte dans la croyance que PARTIE CIVILE1.) avait connaissance de la procédure pénale et de ses jugements.

Troisièmement, quant au préjudice ou à la possibilité de préjudice, la défense fait valoir que PARTIE CIVILE1.) n'a jamais intenté une action contre le prévenu et qu'elle n'a pas accepté l'offre de rachat du 9 juin 2021 formulée par PREVENU1.), ce qui démontre l'absence de préjudice.

Quant à l'infraction d'usage de faux, celle-ci serait à écarter vu l'absence de faux. Subsidairement elle ne pourrait non plus être retenue à l'encontre du prévenu alors que le faussaire ne pourrait pas être condamné pour l'usage du faux.

La mandataire de PREVENU1.) a encore plaidé qu'à défaut de manœuvres frauduleuses et d'intention frauduleuse, l'infraction d'escroquerie n'était pas établie.

Finalement vu l'absence d'infraction primaire, il y aurait également lieu d'acquitter le prévenu de l'infraction de blanchiment lui reprochée.

B) En droit

1) Quant à l'infraction de faux

L'infraction de faux telle que libellée à l'article 196 du Code pénal suppose 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.

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 l'espèce, il ne fait aucun doute qu'un acte notarié est un écrit protégé par la loi pénale, de sorte que cette condition est donnée.

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).

Pour le Ministère Public, l'altération de la vérité consisterait dans le fait commis par PREVENU1.) d'avoir déclaré par la clause litigieuse ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à l'usage, alors qu'il avait été condamné par les jugements précités à remettre le studio au rez-de-chaussée dans son état initial, soit en état de deux caves.

En d'autres termes, l'omission de mentionner lesdits jugements constituerait un vice caché connu par PREVENU1.). En déclarant qu'il n'avait pas connaissance d'un vice caché, il aurait altéré la vérité.

La mandataire de PREVENU1.) fait valoir que l'acte notarié ne serait pas entaché d'une altération de la vérité, alors qu'il fait état de 4 unités d'habitation, reflétant ainsi la vérité juridique et factuelle, alors que le studio qui n'était pas légal, n'a pas été mentionné comme unité d'habitation dans l'acte notarié et a été déclaré comme illégal dans les jugements précités.

Or force est de constater que même si stricto sensu l'acte notarié ne fait état que de 4 unités d'habitations, toujours est-il que l'énumération y figurant ne reflète pas la réalité factuelle telle qu'elle se présentait, du moins à l'acquéreuse, au moment de la vente.

En effet tout d'abord il résulte des déclarations de PARTIE CIVILE1.) tout au long de la procédure, que l'immeuble lui a été présenté comme étant doté de cinq unités d'habitation, dont le studio au rez-de-chaussée et qu'elle a d'un point de vue financier, acheté l'immeuble en vue de percevoir cinq loyers.

Ensuite il est constant en cause qu'au moment de l'achat, le studio litigieux était donné en location, et ce par un contrat de bail autonome.

De plus il ressort du bilan de SOCIETE1.) de l'année 2015 qui a été soumis à l'acquéreuse, que l'immeuble en question disposait de 5 unités d'habitation et que la société percevait un loyer séparé pour le studio litigieux.

PREVENU1.) a d'ailleurs confirmé lui-même dans son audition auprès de la police que SOCIETE1.) avait donné en location par bail séparé le studio litigieux pour un loyer d'environ 700 euros et que ce loyer figurait en tant que revenu dans le bilan de SOCIETE1.), qui fait état de 5 unités.

A ceci il vient s'ajouter que le passeport énergétique, qui a été annexé à l'acte notarié, fait clairement état de 5 unités d'habitation.

Finalement le clerc du notaire ayant établi l'acte est formel pour dire que le notaire ne visite pas l'immeuble et qu'il se baserait sur les informations reçues par l'administration du cadastre pour établir son acte.

A ce sujet il y a également lieu de rappeler les déclarations de PREVENU1.) auprès de la police, qui confirme concernant la différence entre l'acte de vente et le passeport énergétique relative au nombre d'unités d'habitation, que le notaire a dû se tenir aux informations provenant de l'extrait cadastral. Auprès du juge d'instruction il a encore ajouté qu'il avait dû établir ce passeport énergétique pour pouvoir donner en location les cinq unités.

Au vu de tous ces éléments, le Tribunal retient que l'acte notarié a visiblement été dressé sur base des seules anciennes informations provenant de l'administration du cadastre, qui n'avaient pas été actualisées au moment de la vente, ne reflétant partant pas la réalité factuelle telle que présentée à l'acquéreuse, et que nonobstant les indications figurant à l'acte, l'immeuble était vendu avec un studio ou du moins avec une surface habitable au rez-de-chaussée. Même si l'acte notarié ne dit pas que les locaux figurant au rez-de-chaussée constituent un studio, il ne dit pas non plus qu'il ne s'agit pas d'une surface habitable. L'énumération contenue dans l'acte n'y figure partant qu'à titre indicatif, d'autant plus que PARTIE CIVILE1.) a acheté une maison non encore dotée d'un cadastre vertical, partant non subdivisée.

A ce sujet le Tribunal tient à faire état d'un jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 13 juillet 2016 (jugement civil no 182/2016, 8e chambre), confirmé sur ce point par un arrêt du 8 mars 2017 (arrêt n° 53/17 - I - CIV numéro 44148 du rôle).

En l'espèce, les parties demanderesses avaient acquis un immeuble présentant au grenier une chambre et d'une salle de bain avec toilette, qui à leur insu n'a pas fait l'objet des autorisations administratives nécessaires, qui était contraire au règlement des bâtisses en vigueur et aux plans autorisés, et dont une régularisation a posteriori des autorisations manquantes s'est avérée impossible.

Les juges ont déclaré fondée la demande basée sur les articles 1109 et suivants du code civil et qualifié le consentement des acquéreurs comme vicié, la légalité de la construction d'un appartement, et notamment sa conformité au règlement des bâtisses en vigueur et aux plans autorisés, répondant indéniablement à la qualification d'erreur sur les qualités substantielles, l'acheteur devant en effet pouvoir s'attendre à ce que l'immeuble qu'il achète soit conforme aux règles d'urbanisme, afin d'éviter qu'il puisse un jour être contraint de démolir la construction illégale, respectivement qu'il puisse être confronté à une impossibilité de reconstruire un bien identique en cas de destruction par incendie ou autre.

Plus important pour la présente cause, il y a lieu de relever que les juges ont retenu que l'erreur n'a pas été considérée comme inexcusable dans le chef de l'acquéreur, alors même que l'acte notarié mentionnait clairement qu'il s'agissait d'un appartement au 2e étage et que d'un grenier au 3e étage, au motif qu'au vu de la configuration des lieux au moment de la vente, à savoir l'accès exclusif et privatif à la chambre et à la salle de bain avec toilette situées au grenier à partir du hall de leur appartement au 2e étage, les

acquéreurs pouvaient légitimement croire qu'il s'agissait d'une construction légale dans son ensemble.

Partant et au vu des développements qui précèdent, le Tribunal est d'avis que l'énumération des unités d'habitation figurant dans l'acte notarié, est sans incidence sur le fait établi que PARTIE CIVILE1.) a légitimement pu croire acheter au moment de l'acte notarié un immeuble factuellement doté de cinq unités d'habitation respectivement qu'il n'était pas définitivement exclu que les surfaces aux rez-de-chaussée étaient des surfaces habitables.

Il y a partant lieu de retenir que nonobstant les indications figurant à l'acte, l'immeuble vendu présentait des surfaces habitables au rez-de-chaussée.

Contrairement aux déclarations de PREVENU1.), il n'est pas établi que PARTIE CIVILE1.) savait au moment de la vente que le studio en question ne pouvait plus être utilisé comme studio mais devait être retransformé en caves.

En effet il ressort en résumé des déclarations de PARTIE CIVILE1.) tout au long de la procédure et à l'audience publique sous la foi du serment, qu'elle était certes consciente que le studio en question était entaché d'une problématique d'autorisation, mais que celle-ci serait en voie de régularisation par une procédure déjà entamée auprès de la (...),

TEMOIN2.) a à ce sujet confirmé à l'audience sous la foi du serment que déjà lors de la première visite de l'immeuble par PARTIE CIVILE1.), il lui aurait dit que le studio en question « ne serait pas encore réglementé », respectivement ne serait pas « conforme », mais qu'une procédure administrative avec la (...), notamment concernant le cadastre vertical serait en cours, rapportant ainsi les affirmations de PERSONNE1.).

Par contre il n'est pas établi que PARTIE CIVILE1.) avait connaissance d'un jugement ordonnant la remise en état du studio en deux caves parce que la transformation des caves en studio a été effectuée sans autorisation communale. En effet tout au long de la procédure, elle était formelle pour dire avoir ignoré l'existence de ces jugements au moment de la vente.

Le Tribunal rappelle que TEMOIN2.) a déclaré sous la foi du serment qu'il n'aurait jamais obtenu un jugement ou un arrêt de la part de PREVENU1.) et n'aurait jamais été au courant que ce dernier a en réalité été condamné à remettre le studio en pristin état, et ce surtout à titre définitif par arrêt de cassation avant la vente, dans quel cas il aurait dû en informer PARTIE CIVILE1.).

D'ailleurs PERSONNE1.) et PREVENU1.) ont admis ne pas avoir mentionné au notaire ou à son clerc l'existence de tels jugements.

Le seul fait établi que PARTIE CIVILE1.) croyait que le studio en question était entaché d'une problématique d'autorisation, qui serait de plus en voie de régularisation, n'est pas de nature à ébranler les développements ci-dessus selon lesquels, nonobstant les indications figurant à l'acte faisant état de deux caves, l'immeuble était vendu avec une surface habitable au rez-de-chaussée.

Or il est constant en cause que par jugement n°227/14 du 19 mai 2014 du Tribunal de police de Luxembourg, confirmé en appel par jugement n°808/2015 du 12 mars 2015 du

Tribunal d'arrondissement de Luxembourg contre lequel un pourvoi en cassation été introduit mais rejeté par un arrêt de la Cour de Cassation n°29/2016 du 16 juin 2016, donc antérieurement à la vente litigieuse, PREVENU1.) a été condamné, pour avoir transformé les deux caves au rez-de-chaussée en studio sans être en possession d'une autorisation communale pour ce changement d'affectation en surface habitable, à procéder à la remise en état des lieux.

En d'autres termes PREVENU1.), a vendu à PARTIE CIVILE1.) un immeuble contenant une surface habitable au rez-de-chaussée qui avait cependant été déclarée comme étant illégale et dont il avait l'obligation de la retransformer en cave, sans le lui mentionner.

Il est également constant en cause que dans l'acte notarié de vente figure une clause selon laquelle PREVENU1.) déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à l'usage.

La question qui se pose partant, pour savoir si par cette clause PREVENU1.) a commis une altération de la vérité, est de savoir si les jugements, qui déclarent l'unité d'habitation au rez-de-chaussée comme étant illégale et ordonnent des travaux de remise en état, constituent un vice caché affectant l'immeuble vendu ou non.

Pour ce faire, le juge pénal ne peut que se baser sur les principes du droit civil réglementant la matière des vices cachés.

Suivant l'article 1641 du Code civil : « Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. », et aux termes de l'article 1645 du Code civil : « Si le vendeur connaissait les vices des choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur (...). ».

Quant à la charge de la preuve, l'acquéreur ayant reçu la chose, et l'obligation de délivrance étant ainsi matériellement exécutée, c'est à lui qu'incombe d'établir que la chose ne répond pas à l'usage que l'on peut en attendre. Il doit établir dès lors la réunion des diverses conditions découlant de l'article 1641 du Code civil (JCL Civil Code, art. 1641 à 1649, fasc. 30 : Vente – garantie légale contre les vices cachés – objet de la garantie : le vice caché, à jour au 7 juin 2016, n° 117 et 118) :

* existence d'un vice,

* antériorité du vice par rapport à la vente,

* gravité du vice,

* caractère caché du vice (mais, une fois ce point établi, c'est au vendeur de démontrer que le vice était connu de son cocontractant, s'il veut se dégager).

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale. Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales et que le vice présente une gravité suffisante. Tout inconvénient de la chose achetée ne peut être qualifié de vice au sens de l'article 1641 du Code civil, il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. En principe, il ne suffit pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise, fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose. Ainsi les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie (Cour d'appel, 14 mai 1997, rôle n°19247).

La Cour de cassation belge a développé une jurisprudence étendant la notion de vice caché, qui en principe est un défaut de la chose, c'est-à-dire une défectuosité intrinsèque, au vice extrinsèque ou fonctionnel (Cass.belge, 18 novembre 1971, Pas., 1972, I, p. 258).

Depuis l'arrêt de la Cour de cassation étendant la garantie des vices cachés aux vices fonctionnels, il n'est pas anodin de trouver en Belgique des décisions admettant l'irrégularité urbanistique, à savoir des ventes d'immeubles construits en violation des prescriptions urbanistiques, au titre de vice caché. (Anvers, 28 juin 1999, *R.G.D.C.*, 2000, p. 690 ; Civ., Louvain, 18 février 2003, *T. App.*, 2003/2, p. 34).

La jurisprudence luxembourgeoise a suivi le même chemin. Ainsi un jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 21 juin 2017 (jugement civil no. 199/ 2017, XVIIe chambre), confirmé par un arrêt de la Cour d'appel du 6 mars 2019 (arrêt n° 37/19 - I - CIV numéro 45274 du rôle), a considéré que la vente d'un immeuble comprenant une écurie non dotée d'une autorisation valable de sorte qu'elle doit être détruite, constitue un vice caché au sens de l'article 1641 du Code civil.

En l'espèce, le vice réside dans l'illégalité de l'aménagement du local au rez-de-jardin, constatée par les jugements précités, et surtout dans l'obligation découlant des mêmes jugements de le remettre dans son état initial de cave. Cette absence d'autorisation de construire et obligation de destruction enlève au studio son droit d'existence légale, de sorte qu'il ne pourra plus être utilisé par l'acquéreuse en tant que surface habitable. Le vice le rend partant impropre à l'usage auquel il était destiné aux yeux de l'acquéreuse, à savoir à l'habitation.

Le tribunal considère encore qu'en l'espèce, le vice est d'une gravité telle qu'elle justifierait la mise en jeu de la garantie pour vices cachés, alors que l'absence d'autorisation de construire et l'obligation remettre le studio en pristin état auront comme conséquence que la partie acquéreuse ne pourra plus l'utiliser à des fins d'habitation et le relouer. Elle n'en pourra partant tirer aucun loyer, ce qui était cependant un élément prévu dans son plan financier.

D'ailleurs l'acquéreuse est formelle pour dire que si elle avait su que le studio était illégal et devait être remis en pristin état, elle n'aurait jamais acheté l'immeuble, alors que c'est justement ce studio, qui constituerait la plus belle unité de tout l'immeuble, qui lui a donné le déclic final d'acheter l'immeuble. De même elle aurait acheté l'immeuble en vue de

revenus locatifs de cinq unités et la banque aurait accordé le prêt sur base de cinq revenus locatifs.

La gravité du vice ne pourrait partant être déniée.

Finalement encore faut-il que le vice ait été caché au moment de la vente.

En effet, seul le vice caché ouvre droit à garantie, l'acheteur pouvant vérifier les défauts apparents lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé.

Un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors de vérifications immédiates et d'investigations normales. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder (cf. G. RAVARANI, *op. cit.*, n°695).

Ainsi, le vice est caché s'il n'est pas de ceux que l'on peut qualifier d'apparent, eu égard à la nature de la chose, aux conditions de la vente ou à la compétence de l'acheteur, et si, de surcroît, ce dernier ne l'avait pas connu pour quelque raison de fait, ou parce qu'il lui aurait été révélé (JCL Civil Code, art. 1641 à 1649, fasc. 30 : *op. cit.*, n°61).

Comme le vice grevant le rez-de-chaussée de l'immeuble, qui était au moment des visites utilisé comme surface habitable et donné en location, réside en l'espèce dans l'absence d'autorisation de construire valable et dans une condamnation ordonnant la remise en pristin état de ce local, fait non visible, le vice est caché de par sa nature. Il ne peut être constaté lors de vérifications immédiates et d'investigations normales. Tout un chacun doit pouvoir se fier à ce que les immeubles qui sont offerts en vente disposent des autorisations de construire nécessaires. L'existence d'une autorisation de construire est prescrite par la loi et il n'appartient pas aux acheteurs de questionner les vendeurs au sujet de l'existence d'une autorisation de construire valable et encore moins d'un jugement pénal ordonnant la remise en état des lieux.

Le caractère caché du vice étant établi, il appartient au vendeur de démontrer que le vice était connu de son cocontractant, s'il veut se dégager. C'est au vendeur d'établir que son cocontractant connaissait l'état de la chose ou son mauvais fonctionnement. Dès lors que le vice peut être, a priori, considéré comme caché, il en résulte une présomption en faveur de l'acquéreur : celui-ci sera réputé l'avoir ignoré, sauf à démontrer qu'il en avait été dûment averti (dans le même sens, V. J. Ghestin, *Conformité et garanties...*, préc., n° 14. – Cass. com., 19 févr. 1973, *Desparts c/ Fichet, peaux de mouton*) (JCL Civil Code, art. 1641 à 1649, fasc. 30 : *op. cit.*, n°100).

Dans ses déclarations tout au long de la procédure, PARTIE CIVILE1.) a indiqué qu'elle était au courant de ce que le studio au rez-de-chaussée connaissait un problème d'autorisation, qui allait cependant être résolu par la procédure administrative lancée auprès de la (...). Elle était cependant formelle pour dire qu'elle n'avait pas connaissance des jugements pénaux en question ayant condamné PREVENU1.) à remettre en état le studio qui avait été construit sans autorisation.

PREVENU1.) de son côté prétend, notamment auprès du juge d'instruction, que PARTIE CIVILE1.) était au courant du jugement l'ayant condamné ainsi que du fait que l'affectation du studio ne pouvait pas trouver de régularisation de part de la (...), malgré une demande formelle de sa part effectuée en ce sens.

Sur le plan civil, pour déterminer s'il s'agit d'un vice caché ou non, il appartiendrait, conformément aux développements ci-dessus, à PREVENU1.) de prouver qu'il a informé PARTIE CIVILE1.) que le studio était illégal et que pour cette raison il a été condamné à le remettre en pristin état.

Force est cependant de constater que le dossier répressif ne contient pas une telle preuve et que la défense n'a fourni aucune preuve en ce sens à l'audience. L'échange d'email du 7 novembre 2016, versé par la défense et figurant également au dossier répressif, ne prouve pas que le prévenu a informé PARTIE CIVILE1.) de l'existence des jugements précités.

S'il ressort de cet échange que TEMOIN2.) prétend avoir informé PARTIE CIVILE1.) de la procédure pénale, ceci n'est pourtant pas suffisant pour établir qu'elle a vraiment été mise au courant de cette procédure pénale ou de l'existence desdits jugements, ce qu'elle conteste formellement. Ceci d'autant plus que TEMOIN2.) a finalement déclaré à l'audience publique qu'il ignorait lui-même que PREVENU1.) a définitivement été condamné, et surtout qu'il a été condamné à remettre le studio en l'état. D'ailleurs il en est venu à la conclusion que visiblement les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.) ne lui ont pas dit toute la vérité sur ce studio. Ceci est également la raison pour laquelle PREVENU1.) aurait, sur le plan civil, des difficultés à s'exonérer par le fait du tiers, en l'espèce l'agent immobilier, alors que ce dernier n'a pas été informé de toute l'ampleur du vice.

De plus, si les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.) avaient été tellement transparents qu'ils ne cessent de le prétendre, ils n'auraient sans doute pas manqué de faire part au notaire et à son clerc de l'existence des jugements, qui auraient dans ce cas pu informer l'acquéreuse des risques qu'elle encourt en signant l'acte. Or ces derniers sont formels pour dire qu'ils n'ont pas eu cette information de la part des vendeurs et d'ailleurs PREVENU1.) et PERSONNE1.) l'admettent eux-mêmes.

Même s'il ressort des développements ci-dessus que PARTIE CIVILE1.) était consciente que le studio était affecté d'un « problème d'autorisation », ceci n'est pas suffisant pour établir qu'elle avait connaissance du vice, alors que les jugements de condamnation ont définitivement mis à néant tout espoir que la situation pourrait être régularisée, ce dont elle n'était pas informée.

Finalement il y a lieu de retenir que la condition de l'antériorité du vice est également remplie, alors que l'arrêt de la Cour de cassation, ayant rejeté le pourvoi introduit contre le jugement ayant prononcé la remise en pristin état, date du 16 juin 2016 et est partant antérieur à la vente du 7 décembre 2016.

Au vu de tous les développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que le prévenu a commis une altération de la vérité en déclarant par la clause litigieuse ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à l'usage, alors qu'il avait été condamné par les jugements précités à remettre le studio illégal au rez-de-

chaussée dans son état initial, soit en état de deux caves, ce qui constitue en l'espèce un vice caché dont il avait connaissance.

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.

Le terme « avantage » vise également les avantages dits « négatifs », comme le fait de se mettre à l'abri de poursuites judiciaires (Thierry AFSCHRIFT et Valérie-Anne DE BRAUWERE, Manuel de droit pénal financier, éd. Kluwer, n°336).

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, le Tribunal considère que l'intention frauduleuse réside dans le fait commis par PREVENU1.) d'avoir omis délibérément d'informer l'acquéreuse que le studio était illégal et qu'il a été condamné à le remettre en pristin état, ce qui lui a procuré un avantage illicite, à savoir que PARTIE CIVILE1.) a acheté le bien nonobstant l'existence de ces jugements et ce pour le prix réclamé, avantage qu'il n'aurait pas obtenu sans commettre cette altération de vérité, PARTIE CIVILE1.) étant formelle pour dire tout au long de la

procédure qu'elle n'aurait jamais acheté l'immeuble si elle avait eu connaissance de ces jugements pénaux.

Ceci est d'autant plus vrai alors que conformément aux développements ci-dessus, avant l'entrée en jeu de PARTIE CIVILE1.), un investisseur potentiel n'a justement pas acheté le bien à cause de l'illégalité du studio au rez-de-chaussée, ce qui a sans doute amené les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.) à rester plus vague sur la question du studio au rez-de-chaussée avec les acheteurs potentiels suivants.

L'échange d'email du 7 novembre 2016 est assez parlant à ce sujet, même s'il n'émane pas de PREVENU1.) lui-même, mais de son épouse, qui a cependant agi de concert avec son mari, lorsqu'elle écrit : « *Fir mech ass daat dooten ok. Déi eenzeg Froo déi ech mir stellen ass déi op een noett sollt een ganz klengen saatz dran schreiwen waat den problem vun dem studio um rdch ugeet? Esou style l'acquéreuse a connaissance de la procédure pénale poursuivie à l'encontre de la partie venderesse...oder mengs de daat giffen nees problemeemer bei dem PARTIE CIVILE1.) gin ? »), ce qui est indice supplémentaire montrant qu'ils ne voulaient pas tout dire à PARTIE CIVILE1.) pour éviter qu'elle risque d'abandonner le projet.*

Un autre avantage illicite dont le Tribunal est convaincu que PREVENU1.) voulait se procurer en commettant le faux précité, est d'échapper à la mise en exécution du jugement l'ayant condamné à remettre en état le studio au rez-de-chaussée.

A ce sujet, il y a lieu de relever qu'il résulte des développements ci-dessus et notamment des déclarations de PARTIE CIVILE1.), qu'elle a été mise sous pression par les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.) d'acheter l'immeuble encore en décembre 2016 et ce sous un faux prétexte.

En effet les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.) lui ont fait comprendre qu'ils devaient absolument vendre en décembre parce qu'ils voulaient émigrer vers Singapour, ce qui n'était jamais leur intention.

Non seulement ils n'ont finalement pas émigré vers Singapour, mais dans son audition auprès de la police PERSONNE1.) a elle-même avoué avoir décidé de vendre l'immeuble, non parce qu'ils allaient émigrer, mais suite à ce « problème » que connaissait l'immeuble.

En considérant que la condamnation était devenue définitive par l'arrêt de la Cour de cassation le 16 juin 2016 et partant l'obligation de remise en état exécutoire 6 mois plus tard, à savoir à partir du 16 décembre 2016, le Tribunal a acquis la conviction qu'ils voulaient vendre l'immeuble en décembre 2016 pour se soustraire à cette remise en état, d'autant plus que PERSONNE1.) a elle-même déclaré auprès de la police qu'ils n'ont pas procédé au rétablissement des lieux alors que l'immeuble a été vendu avant l'expiration du délai de 6 mois.

Ceci n'étant pas illicite en soi, il y a cependant lieu de relever qu'en cachant cette condamnation à l'acquéreuse, qui aurait alors davantage hésité et jamais acheté en décembre 2016, PREVENU1.) s'est procuré encore l'avantage de vendre l'immeuble 9 jours avant que sa condamnation ne devienne exécutoire.

Au vu des développements qui précèdent, l'intention frauduleuse est partant clairement établie dans le chef du prévenu.

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, conformément leur attitude sur le contenu* » (Trib. Arr. Lux n° 1543/86 du 6 novembre 1986).

La défense fait valoir que PARTIE CIVILE1.) n'a jamais intenté une action au civil contre le prévenu et qu'elle n'a pas accepté l'offre de rachat du 9 juin 2021 formulée par PREVENU1.), ce qui démontrerait l'absence de préjudice dans son chef.

Tout d'abord il y a lieu de rappeler que l'existence d'un préjudice ou de la possibilité de préjudice est à analyser au moment de la commission du faux.

En l'espèce, PARTIE CIVILE1.) a tout au long de la procédure réitéré qu'elle n'aurait pas acheté l'immeuble si elle avait eu connaissance de l'existence des jugements au moment de la vente.

Ceci constitue indéniablement un préjudice dans son chef, alors qu'il s'agissait d'un investissement conséquent.

Le fait qu'elle n'ait pas accepté l'offre de rachat du 9 juin 2021 est sans incidence en l'espèce. En effet, indépendamment du fait que cette offre était ridicule alors que PREVENU1.) proposait de racheter l'immeuble pour le même prix de vente de 1.650.000 euros, faisant ainsi abstraction de l'augmentation de valeur considérable que l'immeuble a connu durant cinq années vu la croissance de l'immobilier et les travaux de rénovation effectués dans l'immeuble par PARTIE CIVILE1.), elle intervient cinq ans après les faits à un moment où l'acquéreuse avait, comme elle l'a dit à l'audience, tiré un trait sur les faits et ne voulait plus rien savoir des époux PREVENU1.) – PERSONNE1.).

PARTIE CIVILE1.) a également subi un préjudice du fait qu'elle n'a pas pu discuter le prix en connaissance de cause. En effet si elle avait connu toute l'ampleur de la situation et aurait par impossible décidé d'acheter l'immeuble nonobstant les jugements pénaux, elle aurait sans doute essayé de diminuer considérablement le prix, ce qu'elle a d'ailleurs déclaré lors de ses auditions, alors qu'à partir de ce moment elle aurait été conscient d'acheter un immeuble à 4 et non à 5 unités d'habitation.

Finalement elle a encore subi un préjudice du fait qu'elle n'a pas pu donner en location le studio litigieux alors que ce loyer faisait partie de son plan financier et que le prêt bancaire a été accordé sur base de 5 loyers.

Le fait qu'elle n'ait pas intenté d'action au civil n'est pas de nature à ébranler les développements précédents, d'autant plus qu'elle n'a eu que communication des jugements par les policiers pour la première fois en 2020, à un moment donné où elle avait déjà rénové l'immeuble et tiré déjà un trait sur la situation.

En tout état de cause elle a également subi un préjudice moral, alors qu'il ressort de ses déclarations qu'elle était frustrée et fâchée lorsqu'elle a été mise au courant des faits par la police. Sa confiance a incontestablement été bafouée.

La condition du préjudice étant également donnée, il y a lieu de retenir le prévenu PREVENU1.) dans les liens de l'infraction de faux libellée à son encontre.

2) Quant à l'infraction d'usage de faux

Contrairement à l'argumentation de la défense, le faussaire peut également être condamné pour avoir fait usage du faux.

En apposant sa signature sur l'acte notarié entaché du faux, PREVENU1.) a fait usage du faux, provoquant ainsi le transfert définitif de la propriété.

Le prévenu est partant à retenir dans les liens de l'infraction d'usage de faux telle que libellée à son encontre.

3) Quant à l'infraction d'escroquerie

Le délit d'escroquerie est incriminé par l'article 496 alinéa 1er du code pénal qui sanctionne « *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* ».

L'infraction d'escroquerie requiert dès lors les trois éléments constitutifs suivants :

- a) l'emploi de faux noms, de fausses qualités ou de manœuvres frauduleuses,
- b) la remise ou la délivrance de fonds, meubles, obligations, quittances ou décharges,
- c) l'intention de s'approprier le bien d'autrui.

L'escroquerie consiste dans une appropriation frauduleuse des biens d'autrui et exige de la part de l'auteur l'emploi de manœuvres frauduleuses consacrées dans l'unique but de se faire remettre, par le propriétaire ou le possesseur, le corps du délit.

1) Remise ou délivrance

Il ressort du dossier répressif que sur le prix de vente de 1.650.000 euros, 1.500.000 ont été payés par PARTIE CIVILE1.) au jour de l'acte et le solde de 150.000 euros en janvier 2017.

Il y a donc bien eu remise de 1.650.000 euros de PARTIE CIVILE1.) à SOCIETE1.), dont PREVENU1.) était administrateur unique et bénéficiaire économique.

2) L'emploi de moyens frauduleux.

Quant aux manœuvres frauduleuses on entend, en général, les moyens employés pour surprendre la confiance d'une personne. Les manœuvres doivent encore être frauduleuses en ce sens qu'elles doivent avoir pour but de tromper le tiers.

Le but des manœuvres étant de créer une croyance fautive dans l'esprit de la victime, il est admis qu'il y a lieu d'examiner si, dans l'esprit de l'escroc, elles étaient de nature à surprendre la victime, à qui l'escroc s'adressait, voire si elles ont été employées dans l'espoir qu'elles provoqueraient une erreur déterminante (Merle et Vitu, Traité de Droit criminel, Droit pénal spécial, T II n°2336).

Il importe de souligner que l'emploi de moyens frauduleux suppose l'accomplissement d'actes positifs qui doivent être déterminants de la remise effectuée par la victime (Merle et Vitu, op. cité, n° 2317).

Pour que les manœuvres frauduleuses soient punissables et constitutives d'escroquerie, il faut qu'elles revêtent une forme extérieure qui les rende en quelque sorte visibles et tangibles, il faut qu'elles soient le résultat d'une combinaison, d'une machination ourdie pour tromper et surprendre la confiance. D'une manière générale, les manœuvres frauduleuses sont des faits extérieurs, des actes matériels, une mise en scène destinés à confirmer le mensonge ; elles doivent consister dans les actes, les faits, et non seulement les dires. Les simples allégations mensongères sont insuffisantes (R.P.D.B. vo. escroquerie nos 101-104; R.P.B.D. Complément IV vo. escroquerie nos 101-103).

Le mensonge seul, écrit ou verbal même déterminant d'une remise, ne constitue pas 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).

Un simple mensonge, qui ne constitue pas en lui-même une manœuvre frauduleuse au sens de l'article 496 du code pénal, peut constituer la manœuvre visée par ledit article lorsqu'il est accompagné d'une mise en scène montée par un prévenu, qui appuie ledit mensonge, qui en augmente la vraisemblance et qui est déterminante pour atteindre le but consistant à se faire remettre les fonds. (CSJ corr., 3 mai 2011, n°223/11 V).

En l'espèce, le mensonge consiste dans le fait d'avoir fait croire à PARTIE CIVILE1.) que le studio au rez-de-chaussée pouvait être utilisé à des fins d'habitation et partant qu'elle achetait cinq unités d'habitation, alors qu'il était clair au moment de la vente que la cinquième unité, a définitivement été déclarée comme étant illégale et devait être remise en état de cave.

Le mensonge est de plus conforté par des actes extérieurs, à savoir par la production de pièces et accompagné d'une mise en scène.

La première pièce appuyant le mensonge est le faux.

En effet, en faisant établir un acte authentique dans lequel il déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés alors que le contraire est le cas comme développé ci-dessus, PREVENU1.) a rendu plus vraisemblable son mensonge.

Ensuite il y a lieu de relever qu'était annexé à l'acte authentique, un certificat de performance énergétique, qui fait clairement état de cinq unités d'habitation, ce qui constitue également un document confortant le mensonge que PARTIE CIVILE1.) était en train d'acheter cinq unités d'habitation.

Un autre document appuyant le mensonge qui a été soumis à PARTIE CIVILE1.), est le bilan de la société SOCIETE1.) de 2015, lequel fait état de cinq loyers, et sur lequel elle s'est basée pour établir son plan financier.

La mise en scène consiste dans le fait établi d'avoir fait visiter par l'intermédiaire de TEMOIN2.) à PARTIE CIVILE1.) un immeuble dont le rez-de-chaussée est donné en location au moment de la vente et qui lui a été présenté comme disposant de cinq unités d'habitation alors qu'il était certain, déjà à ce moment, que cette construction était illégale et que le studio devrait être retransformé en cave, ce qui n'a pas clairement été communiqué à l'acquéreuse.

En effet il résulte des déclarations de PARTIE CIVILE1.) qu'aussi bien l'agent immobilier TEMOIN2.), que les époux PREVENU1.) – PERSONNE1.), sont restés vagues sur le sujet et ont prétendu que la situation va être régularisée par une procédure auprès de la (...).

Ceci constituait d'ailleurs un autre mensonge, alors que TEMOIN2.) a finalement avoué qu'une telle procédure n'a jamais été lancée.

Il s'agissait tout simplement d'un moyen pour ne pas trop inquiéter PARTIE CIVILE1.), sans en dire trop sur la situation réelle telle qu'elle se présentait déjà à ce moment suite à l'arrêt de cassation, qui a mis à néant tout espoir de renverser la situation.

Toujours est-il que PARTIE CIVILE1.) avait par ce mensonge acquis la conviction que la situation allait être régularisée.

Au vu des développements qui précèdent, il est établi que PREVENU1.) a employé des moyens frauduleux.

Ces moyens ont de plus été déterminants pour la remise, alors que PARTIE CIVILE1.) est formelle pour dire que si elle avait eu connaissance des jugements, elle n'aurait pas acheté l'immeuble et partant pas remis la somme de 1.650.000 euros à SOCIETE1.).

Les moyens frauduleux avaient finalement encore pour but de faire naître l'espérance d'un succès et d'abuser de la confiance de PARTIE CIVILE1.), alors qu'elle pensait après de longues recherches acquérir un immeuble qui lui convenait, comprenant notamment un beau studio au rez-de-jardin, sans lequel elle n'aurait pas acheté l'immeuble.

Toutes les conditions relatives aux moyens frauduleux employés sont partant établies.

3) L'élément moral

L'élément moral de l'infraction d'escroquerie est double. L'article 496 du code pénal exige tout d'abord que l'auteur ait agi dans le but de s'approprier une chose appartenant à autrui. Par ailleurs, comme pour toute infraction intentionnelle, l'auteur doit avoir connaissance des divers éléments matériels composant l'infraction, donc essentiellement du fait qu'il a mis en œuvre des moyens frauduleux ayant déterminé la victime à se dessaisir de ses fonds. En d'autres termes, il doit avoir agi de mauvaise foi.

- Intention d'appropriation

L'infraction d'escroquerie exige que l'auteur agisse « dans le but de s'approprier une chose ».

L'intention d'appropriation consiste dans la volonté de se comporter en véritable propriétaire du bien.

Il ne fait aucun doute que SOCIETE1.) et indirectement PREVENU1.), bénéficiaire économique de ladite société, sont devenus propriétaires des fonds et ont agi dans un but d'appropriation des fonds.

Cette condition est partant établie.

- Intention frauduleuse et mauvaise foi

L'élément de l'intention frauduleuse est caractérisé dès que l'auteur a conscience d'user d'un des moyens spécifiés à l'article 496 du code pénal et a la volonté d'obtenir la remise d'une chose mobilière.

Il est incontestable que PREVENU1.) avait conscience d'utiliser des manœuvres frauduleuses et était partant de mauvaise foi.

En effet il ressort des développements ci-dessus que PREVENU1.) et son épouse PERSONNE1.) ont délibérément trompé PARTIE CIVILE1.), en omettant de lui dire que PREVENU1.) a été condamné à remettre le studio en l'état, en versant des documents appuyant le mensonge que l'immeuble était doté de cinq unités d'habitation, en mettant PARTIE CIVILE1.) sous pression sous de faux prétextes d'acheter l'immeuble avant l'expiration du délai pour la remise en état, en omettant de lui dire que le studio a définitivement été déclaré comme étant illégal et à la place lui avoir fait croire qu'il était seulement entaché d'un problème d'autorisation qui allait être résolu par une procédure administrative lancée avec la (...), et en omettant délibérément d'informer le notaire et son clerc de l'existence des jugements concernant le bien faisant l'objet de l'acte authentique.

La mauvaise foi est partant établie dans le chef du prévenu.

Au vu des développements qui précèdent, le prévenu PREVENU1.) est à retenir dans les liens de l'infraction d'escroquerie mise à sa charge.

Il y a cependant lieu d'ajouter au libellé du Ministère Public les manœuvres frauduleuses énumérées ci-dessus dépassant la seule production du faux.

4) Quant à l'infraction de blanchiment

Le Ministère Public reproche finalement au prévenu d'avoir acquis et détenu la somme de 1.650.000 euros, formant le produit direct ou indirect, tirée de l'infraction d'escroquerie libellée à son encontre.

Au vu du dossier répressif et de tous les développements qui précèdent, il est établi que PREVENU1.), en sa qualité d'administrateur unique et associé de SOCIETE1.), a détenu et utilisé le montant 1.650.000 euros qu'il a obtenu par escroquerie de la part de PARTIE CIVILE1.).

Etant donné qu'il a lui-même procédé aux manœuvres frauduleuses, il savait pertinemment que cet argent provenait de l'infraction d'escroquerie.

Partant, il y a lieu de retenir également l'infraction de blanchiment-détention à charge de PREVENU1.) telle que libellée à son encontre.

Au vu des développements qui précèdent, le prévenu **PREVENU1.)** est **convaincu** par les éléments du dossier répressif et les débats menés aux audiences publiques, du 19 octobre 2022 et 24 octobre 2022, ensemble les dépositions des témoins, des infractions suivantes:

« comme auteur ayant commis les infractions lui-même,

et en sa qualité d'administrateur unique de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., ayant eu son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro ..., ayant fait l'objet d'une absorption par la société anonyme SOCIETE2.) S.A.

A) en date du 7 décembre 2016 dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, plus précisément en l'étude de Maître NOTAIRE1.), notaire de résidence à Niederanven, établie à L-ADRESSE10.),

1) en infraction aux articles 193 et 196 du Code pénal,

d'avoir, dans une intention frauduleuse, commis un faux en écritures authentiques et publiques,

par altération de déclarations que ces actes avaient pour objet de recevoir et de constater,

en l'espèce, d'avoir, dans une intention frauduleuse, commis un faux intellectuel en écritures authentiques et publiques, en faisant établir un acte notarié de vente entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A., partie venderesse représentée par lui-

même et PARTIE CIVILE1.), née le DATE2.), partie acquéreuse, pour un immeuble sis à L-ADRESSE5.), contenant la clause suivante,

« le vendeur ne garantit ni vices de sol ou de sous-sol, ni vices de construction ou état des bâtiments, qu'ils soient apparents ou cachés, sauf que le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à l'usage »,

alors qu'il avait été condamné suivant jugement du 19 mai 2014 rendu par le Tribunal de police, confirmé en appel le 12 mars 2015, au rétablissement des lieux dans leur pristin état suite à des travaux de construction illégaux effectués en 2009 et 2010, circonstance ignorée de la part de PARTIE CIVILE1.),

soit par altération de déclarations avaient pour objet de recevoir et de constater ;

2) en infraction à l'article 197 du Code pénal

d'avoir, dans une intention frauduleuse, fait usage de ce faux,

en l'espèce, d'avoir, dans une intention frauduleuse, fait usage de ce faux par sa signature en vue du transfert de propriété de l'immeuble susvisé à PARTIE CIVILE1.), pré-qualifiée,

B) en date du 7 décembre 2016 respectivement en janvier 2017 dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, en l'étude de Maître NOTAIRE1.), notaire de résidence à Niederaanven, établie à L-ADRESSE10.),

en infraction à l'article 496 du Code pénal,

de s'être fait remettre, dans le but de s'approprier une chose appartenant à autrui, des fonds, en employant des manœuvres frauduleuses pour faire naître l'espérance d'un succès et pour abuser autrement de la confiance,

en l'espèce, dans le but de s'approprier une chose appartenant à autrui, de s'être fait remettre par PARTIE CIVILE1.), pré-qualifiée, le montant de 1.650.000,00 €, en employant des manœuvres frauduleuses dans le cadre de la vente de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.), manœuvres consistant dans le faux libellé sub A.) du présent réquisitoire, dans le fait d'avoir fait visiter à PARTIE CIVILE1.) un immeuble à cinq unités d'habitation alors qu'à ce moment l'une a été qualifiée d'illégale par un Tribunal et devait suivant le jugement être remise en état de cave, fait non connu à l'acquéreuse, dans le mensonge selon lequel une procédure administrative serait en cours pour régulariser la situation de cette unité alors qu'aucune procédure n'a été lancée, dans le fait d'avoir mis sous pression l'acquéreuse d'acheter l'immeuble sous de faux prétextes avant l'expiration du délai imparti pour la remise en état, dans la production d'un certificat de performance énergétique annexé à l'acte authentique et d'un bilan de la société venderesse de 2015 faisant tous les deux état de cinq unités d'habitation, pour faire naître l'espérance d'un succès et pour abuser autrement de la confiance ;

C) depuis le 7 décembre 2016 respectivement depuis janvier 2017, dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg,

en infraction à l'article 506-1, 3) du Code pénal,

d'avoir acquis et détenu des biens visés à l'article 31, § 2, point 1° du Code pénal, formant le produit direct des infractions énumérées au point 1) de cet article, sachant, au moment où il les recevait, qu'ils provenaient de l'une des infractions visées au point 1) ;

d'avoir acquis et détenu la somme de 1.650.000,00 € (1.500.000,00 € et 150.000,00 €) dont il est question sub. B.), consistant dans le produit direct de l'infraction y libellée, sachant, au moment où il la recevait, qu'elle provenait de l'une des infractions visées aux points 1) et 2) de l'article 506-1 du Code pénal. »

Quant à la peine

Dans la mesure où une escroquerie, un faux et un usage de faux procèdent d'un seul fait matériel, ces infractions se trouvent en concours idéal en application de l'article 65 du Code pénal (TA Lux., 13 juillet 1995, n° 1671/95, LJUS n° 99517510).

Ainsi, en l'espèce, les infractions de faux et d'usage de faux se trouvent en concours idéal avec l'infraction d'escroquerie, dont elles constituent un élément constitutif, à savoir celui des manœuvres frauduleuses. L'infraction d'escroquerie est encore en concours idéal avec l'infraction de blanchiment. Il y a dès lors lieu à application de l'article 65 du Code pénal et de ne prononcer que 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 l'infraction de faux et d'usage de faux en écritures 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 (*actuellement 500*) 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'infraction d'escroquerie est punie, en vertu de l'article 496 du Code pénal, d'un emprisonnement de quatre mois à cinq ans et d'une amende de 251 à 30.000 euros.

L'article 506-1 du Code pénal sanctionne l'infraction de blanchiment d'un emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 1.250 euros à 1.250.000 euros, ou de l'une de ces peines seulement.

En vertu de l'article 61 alinéa 3 du Code pénal, si les peines privatives de liberté sont de même durée, la peine la plus forte est celle dont le taux de l'amende obligatoire est le plus élevé.

La peine la plus forte, donc celle à encourir par le prévenu, est par conséquent en l'espèce celle comminée pour les infractions de faux et usage de faux.

Au vu de la gravité des faits commis et de l'absence de prise de conscience dans le chef du prévenu, mais en tenant compte de son casier vierge et du faible trouble à l'ordre public, le Tribunal décide de condamner le prévenu PREVENU1.) à une **peine d'emprisonnement de 12 mois** et une peine d'**amende de 50.000 euros**.

Le prévenu PREVENU1.) n'a pas encore subi jusqu'à ce jour de condamnation excluant le sursis à l'exécution des peines. Il y a lieu en conséquence de lui accorder la faveur du **sursis intégral** quant à la peine d'emprisonnement à prononcer à son encontre.

AU CIVIL

A l'audience publique du 19 octobre 2022, PARTIE CIVILE1.) se constitua oralement partie civile contre le prévenu PREVENU1.), préqualifié, défendeur au civil.

Elle réclame le montant de 9.346,91 euros, du chef des préjudices lui accru.

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

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

A l'appui de sa demande, PARTIE CIVILE1.) verse une note d'honoraires de Maître AVOCAT2.) dont elle réclame le remboursement à titre de réparation de son dommage matériel subi.

Or force est de constater que la note d'honoraires précitée se rapporte à des prestations qui ne sont pas en relation causale directe avec les infractions retenues à charge de PREVENU1.).

La demande civile est partant à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, **septième chambre**, siégeant en **matière correctionnelle**, statuant **contradictoirement**, le mandataire du prévenu PREVENU1.) entendu en ses explications et moyens de défense, la demanderesse au civil entendue en ses conclusions et le représentant du Ministère Public entendu en ses réquisitions,

c o n d a m n e le prévenu **PREVENU1.)** du chef des infractions retenues à sa charge à une peine d'emprisonnement de **douze (12) mois** ;

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

a v e r t i t le prévenu **PREVENU1.)** qu'au cas où, dans un délai de cinq ans à dater du présent jugement, il aura commis une nouvelle infraction ayant entraîné une condamnation à une peine 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 al.2 du Code pénal ;

c o n d a m n e le prévenu **PREVENU1.)** du chef des infractions retenues à sa charge à une amende correctionnelle de **cinquante mille (50.000) euros** ainsi qu'aux frais de sa mise en jugement, ces frais liquidés à **79,52 euros** ;

f i x e la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à **cing cents (500) jours** ;

AU CIVIL

d o n n e a c t e à la partie demanderesse au civil **PARTIE CIVILE1.)** de sa constitution de partie civile;

d é c l a r e la demande **recevable** ;

d é c l a r e la demande non **fondée**, partant la **rejette**.

l a i s s e les frais de cette demande à charge de **PARTIE CIVILE1.)**.

Par application des articles 14, 15, 16, 28, 29, 30, 60, 65, 196, 197, 496 et 506-1 du Code pénal et des articles 1, 2, 3, 155, 179, 182, 183-1, 184, 185, 189, 190, 190-1, 194, 195, 196, 626, 628 et 628-1 du Code de procédure pénale dont mention a été faite.

Ainsi fait et jugé par Stéphane MAAS, vice-président, Yashar AZARMGIN, premier juge, et Raphaël SCHWEITZER, juge, et prononcé par le vice-président en audience publique au Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, en présence de Stéphane DECKER, substitut du Procureur d'Etat, et de Tahnee WAGNER, greffier assumé, qui, à l'exception du représentant du Ministère Public, ont signé le présent jugement.