

Texte pseudonymisé

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

Jugt n° 2383/2023

not.: 7173/22/CD

AUDIENCE PUBLIQUE DU 30 NOVEMBRE 2023

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

Dans la cause du Ministère Public contre

1) PERSONNE1.),
né le DATE1.) à ADRESSE1.) (F),
demeurant à L-ADRESSE2.), pris en sa qualité de gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.,
établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant unique actuellement en fonction et inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

- p r é v e n u s -

FAITS :

Par citation du 5 janvier 2023, Monsieur le Procureur d'Etat près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a requis les prévenus de comparaître à l'audience publique du 24 janvier 2023 devant le Tribunal correctionnel de ce siège pour y entendre statuer sur la prévention suivante :

infraction à l'article VII de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, avoir exigé ou accepté un versement en violation des dispositions de l'article 1601-9 du code civil en cas de vente régie par l'article 1601-4 du même code.

L'affaire fut remise à plusieurs reprises pour paraître utilement à l'audience publique du 25 octobre 2023.

À cette audience, Madame le vice-président constata l'identité du prévenu PERSONNE1.) et lui donna connaissance de l'acte qui a saisi le Tribunal.

Conformément à l'article 190-1 (2) du Code de procédure pénale, le prévenu fut instruit de son droit de garder le silence et de ne pas s'incriminer soi-même.

Le prévenu PERSONNE1.) fut entendu en ses explications et moyens de défense.

La représentante du Ministère Public, Madame Michèle FEIDER, substitut principal du Procureur d'Etat, résuma l'affaire et fut entendue en son réquisitoire.

Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, exposa plus amplement les moyens de défense des prévenus PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.)).

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 l'ensemble du dossier répressif constitué par le Ministère Public sous la notice numéro 7173/22/CD et notamment les rapports dressés en cause par la Police Grand-Ducale, Région Sud-Ouest, Commissariat Capellen - Steinfort (C3R).

Vu la citation à prévenus du 19 juillet 2023 régulièrement notifiée à PERSONNE1.), en sa qualité de gérant, et à la société SOCIETE1.).

En droit

Le Ministère Public reproche à PERSONNE1.), en sa qualité de gérant, et à la société SOCIETE1.) d'avoir, entre le mois de janvier 2016 et le 21 novembre 2018 à ADRESSE4.), dans les locaux de la société SOCIETE1.), ainsi qu'à ADRESSE5.) et à la suite d'un contrat de vente d'immeuble en voie future d'achèvement intitulé « Contrat de construction » conclu avec les époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en date du 2 novembre 2015, exigé par l'envoi des différentes factures n°2016-02, n°2016-07, n°2016-11, n°2016-13, n°2016-17, n°2016- 21 ,n°2017-10, n° 2017-11, n°2017-13, n°2017-26, n°2017-33, n°NUMERO2.), n°NUMERO3.), n°NUMERO4.), n°NUMERO5.), n°NUMERO6.), n°NUMERO7.), n°NUMERO8.), n°NUMERO9.) et n°NUMERO10.) le paiement d'un montant total de 339.115 euros et accepté le versement dudit montant avant que ledit contrat n'ait revêtu la forme authentique.

Quant à la prescription

Dans la mesure où il résulte de la citation à prévenus que la période de commission des faits se situe entre l'année 2016 et l'année 2018 et que les règles de la prescription sont d'ordre public, le tribunal est amené à examiner d'office si les faits reprochés aux prévenus sont ou non prescrits.

Conformément aux dispositions énoncées aux articles 637 et 638 du Code de procédure pénale, l'action publique résultant d'un délit se prescrit après cinq ans révolus à compter du jour où le délit a été commis, si dans cet intervalle il n'a été fait aucun acte d'instruction ou de poursuite.

Le Ministère Public reproche aux prévenus d'avoir, en violation de l'article VII de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, exigé ou accepté un versement en violation des dispositions des articles 1601-9, 1601-10 et 1601-13 du Code civil en cas de vente régie par l'article 1601-4 de ce même code.

Le Tribunal retient que l'infraction reprochée par le Ministère Public constitue une infraction continue qui s'inscrit dans la réalisation d'un seul et même projet criminel, commis dans une intention unique, à savoir la perception de sommes d'argent sans que le contrat conclu entre parties revête la forme d'un acte authentique et que partant le délai de prescription court à partir du dernier acte de détention posé, soit le 5 novembre 2018, jour de l'exécution du virement du solde de la facture n°NUMERO10.) du 31 octobre 2018 émise par la société SOCIETE1.).

Il ressort du dossier répressif qu'à la suite du jugement civil du 2 mars 2022, le Ministère Public a, le 15 mars 2022, transmis l'instruction à la Police de procéder à une enquête préliminaire et de dresser un rapport.

Eu égard aux actes qui se sont suivis et qui ont valablement interrompu le délai de prescription, tels que la requête adressée le 24 octobre 2022 par le Ministère Public aux autorités policières en vue de l'audition de PERSONNE1.), en tant que suspect, suivie de l'audition de ce dernier en date du 2 novembre 2022, ainsi que de la citation à prévenus du 5 janvier 2023, le Tribunal retient que l'infraction libellée à charge des prévenus, à la supposer établie, n'est pas prescrite.

Quant au fond

À l'audience du 25 octobre 2023, PERSONNE1.) a contesté l'infraction lui reprochée et a conclu en ce sens à son acquittement dans la mesure où le contrat de construction conclut initialement avec PERSONNE4.), puis repris par les époux PERSONNE5.) ne saurait constituer une vente en l'état future d'achèvement. Il a expliqué que les époux PERSONNE5.) avaient acquis auprès de PERSONNE4.) un terrain sis à ADRESSE6.) et par la même le contrat de construction signée par ce dernier avec la société SOCIETE1.) en vue d'y construire une maison unifamiliale. Il a soutenu que le rôle de la société SOCIETE1.) s'était limité à ériger l'immeuble suivant les plans d'architecte établis à la demande de PERSONNE4.) ainsi que d'après les consignes émises par celui-ci. Il a encore fait valoir qu'en ayant acquis auprès de PERSONNE4.) le terrain susmentionné, ensemble les plans d'architecte et les autorisations de construire, les époux PERSONNE5.) avaient repris la qualité de maître de l'ouvrage de PERSONNE4.), qu'il s'était réservée. Étant donné que la société SOCIETE1.) n'aurait pas été à l'origine du projet de construction et qu'elle aurait simplement réalisé une prestation de service, elle ne serait pas tenue de conclure un acte authentique entre parties.

Le Tribunal rappelle qu'en présence de contestations émises par le prévenu, il incombe au Ministère Public de rapporter la preuve de la matérialité des infractions reprochées à celui-ci, tant en fait qu'en droit.

Dans ce contexte, le Tribunal relève que le Code de procédure pénale adopte le système de la libre appréciation de la preuve par le juge qui forme son intime conviction librement sans être tenu par telle preuve plutôt que par telle autre. Il interroge sa conscience et décide en fonction de son intime conviction (FRANCHIMONT, Manuel de procédure pénale, p. 764).

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

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

L'application des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 exige la réunion de trois conditions: il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (cf. Elter et SOCIETE2.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, nos 191 et suiv.).

En l'espèce, il est constant en cause que le contrat en cause porte sur la construction d'une maison unifamiliale à usage d'habitation, de sorte que la première condition est remplie.

En ce qui concerne la deuxième condition, pour que la loi trouve application il n'est pas nécessaire que le vendeur se soit expressément réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage. Du moment que l'objet du contrat se trouve prédéterminé par le vendeur, que celui-ci se charge de la construction de l'immeuble et en promet la livraison au client, il faut en déduire qu'il s'est implicitement réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

Dans l'exposé des motifs de la loi du 28 décembre 1976, il est dit à ce sujet (Doc. parl. 1637, p.7) « *La notion d'entreprise suppose une commande de l'ouvrage à l'entrepreneur. Or, en l'espèce, l'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client de modifier. Le soi-disant constructeur-entrepreneur ne fait que promettre la livraison de l'ouvrage qu'il a lui-même déterminé d'après ses propres plans. Le client ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage (sauf sur des aspects secondaires d'aménagement intérieur - Rapport de la commission juridique D.p. 16373, p.4) et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à payer les versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux* ».

En l'espèce, il ressort du contrat intitulé « Contrat de construction » conclu entre PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) en date du 30 avril 2015 que PERSONNE4.) est qualifié de « Maître de l'Ouvrage » et que la société SOCIETE1.) est qualifiée de « le Constructeur ».

Il résulte encore des pièces versées au dossier que PERSONNE4.) a fait dresser des plans, en fonction de ses souhaits, par le Bureau d'Architecture et d'Urbanisme Sabotic en vue de la construction de maisons unifamiliales sur ses terrains. Ledit bureau a en outre dressé le passeport énergétique à la demande de PERSONNE4.) et l'autorisation de construire émise en date du 16 avril 2015 par le bourgmestre de la commune de ADRESSE7.) a été établie à son nom.

En date du 23 septembre 2015, PERSONNE4.) a introduit une demande en modification de l'autorisation de construire susmentionnée afin de pouvoir rajouter un sous-sol à l'immeuble.

Les époux PERSONNE5.) ont, par « contrat de construction » conclu le 2 novembre 2015 avec la société SOCIETE1.), repris le « contrat de construction » initialement singé par

PERSONNE4.) et ils sont qualifiés dans ce contrat de « maître de l'ouvrage ». Ils se sont en outre engagés, conformément à la clause intitulée « Spezialbedingung » figurant dans l'acte de vente du 7 janvier 2016, à faire construire l'immeuble par la société SOCIETE1.) conformément aux cahier de charges, devis et plans de constructions existants.

Au vu desdits éléments, il n'est pas établi aux yeux du Tribunal que la société SOCIETE1.) s'est réservée la qualité de maître de l'ouvrage dans la mesure où elle n'avait pas la mainmise sur la conception de l'immeuble.

En effet, le projet de construction a été initié par PERSONNE4.) sur base des plans que ce dernier a fait dresser par son architecte. L'ouvrage n'a partant pas été déterminé par la société SOCIETE1.) dans toutes ses caractéristiques et d'après ses propres plans. Il s'y ajoute qu'en sollicitant le rajout d'un sous-sol à la construction, intervention qui ne saurait porter sur des aspects secondaires d'aménagement intérieur, mais sur la structure de l'immeuble en elle-même, tant PERSONNE4.) que les époux PERSONNE5.) sont intervenus dans l'exécution de l'ouvrage.

De plus, PERSONNE1.) a expliqué à l'audience que les époux PERSONNE5.) avaient la direction du chantier et qu'ils donnaient des instructions précises pour voir réaliser leurs idées de construction.

Le Tribunal en conclut qu'il existe un doute sérieux qu'en l'espèce la société SOCIETE1.) ait été le maître de l'ouvrage.

Le doute le plus léger devant profiter aux prévenus, il s'ensuit que les éléments constitutifs de l'article VII de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction libellé à leur charge ne sont pas réunis, de sorte qu'ils en sont à **acquitter** :

« PERSONNE1.),

Comme auteur, co-auteur ou complice,

SOCIETE1.) S.à.r.l.,

Comme auteur, ayant commis l'infraction par l'intermédiaire de son dirigeant de droit et de fait conformément à l'article 34 du Code pénal,

Dans la période de janvier 2016 au 21 novembre 2018, dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, notamment à ADRESSE4.) dans les locaux de la société SOCIETE1.), préqualifiée et à ADRESSE5.), sans préjudice quant au lieu et temps plus exactes,

en violation de l'article VII de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, avoir exigé ou accepté un versement en violation des dispositions de l'article 1601-9 du code civil en cas de vente régie par l'article 1601-4 du même code,

en l'espèce ayant conclu avec les époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un contrat de vente d'immeuble en voie future d'achèvement intitulé « Contrat de construction » daté au 2 novembre 2015 et relative à une maison à ériger à ADRESSE8.), avoir exigé par l'envoi des différentes factures n°2016-02, n°2016-07, n°2016-11, n°2016-13, n°2016-17, n°2016-21, n°2017-10, n°2017-11, n°2017-13, n°2017-26, n°2017-33, n°NUMERO2.), n°NUMERO3.),

n°NUMERO4.), n°NUMERO5.), n°NUMERO6.), n°NUMERO7.), n°NUMERO8.), n°NUMERO9.) et n°NUMERO10.) un montant total de 339.115 euros et accepté le paiement total d'un montant de 315.965 euros avant la conclusion du contrat par acte authentique ».

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

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, **neuvième** chambre, siégeant en matière **correctionnelle**, statuant **contradictoirement**, le prévenu PERSONNE1.) entendu en ses explications et moyens de défense, la représentante du Ministère Public entendue en son réquisitoire et le mandataire des prévenus entendu en ses moyens de défense, le prévenu PERSONNE1.) ayant eu la parole en dernier,

a c q u i t t e PERSONNE1.), en sa qualité de dirigeant, et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. du chef de l'infraction non établie à leur charge,

les **r e n v o i e** des fins de leur poursuite sans frais ni dépens,

l a i s s e les frais de sa poursuite pénale à charge de l'Etat.

Le tout en application des articles 179, 182, 184, 189, 190, 190-1, 191, 195 et 196 du Code de procédure pénale qui furent désignés à l'audience par Madame le vice-président.

Ainsi fait et jugé par Elisabeth EWERT, vice-président, Sonia MARQUES, premier juge, et Antoine d'HUART, juge, et prononcé en audience publique au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, Cité judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, par Madame le vice-président, en présence de Félix WANTZ, premier substitut du Procureur d'Etat, et de Elisabeth BACK, greffière, qui, à l'exception du représentant du Ministère Public, ont signé le présent jugement.