

**COUR D'APPEL PENALE**

---

---

Séance du 26 octobre 2021

---

Composition : M. WINZAP, président  
Greffière : Mme Pilloud

\*\*\*\*\*

Parties à la présente cause :

**M.**\_\_\_\_\_, prévenu et appelant,

et

**COMMUNE DE R.**\_\_\_\_\_, représentée par sa Municipalité, assistée de Me Jean-Samuel Leuba, défenseur de choix, à Lausanne, intimée,

**MINISTERE PUBLIC**, représenté par le Procureur du Ministère public central, division affaires spéciales, intimé.

Le Président de la Cour d'appel pénale prend séance à huis clos pour statuer sur l'appel formé par M.\_\_\_\_\_ contre le jugement rendu le 27 mai 2021 par le Tribunal de police de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause le concernant.

Il considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 27 mai 2021, le Tribunal de police de l'arrondissement de l'Est vaudois a constaté que M.\_\_\_\_\_ s'est rendu coupable de contravention à la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (I), l'a condamné à une amende de 80'000 fr. (huitante mille francs) et a dit que la peine privative de liberté de substitution en cas de non-paiement fautif est de trois mois (II), a dit que M.\_\_\_\_\_ est le débiteur de l'Etat de Vaud d'une créance compensatrice de 100'000 fr. (cent mille francs) (III), a dit que M.\_\_\_\_\_ est le débiteur de la commune de R.\_\_\_\_\_ de la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens pénaux (IV) et a mis les frais de la cause, par 2'200 fr., à la charge de M.\_\_\_\_\_ (V).

**B.** Par annonce du 3 juin 2021, puis déclaration motivée du 8 juillet 2021, M.\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement, en concluant à son acquittement, à ce qu'aucune créance compensatrice en faveur de l'Etat de Vaud ne soit mise à sa charge, à ce qu'une indemnité équitable lui soit octroyée au sens de l'art. 429 CPP et à ce que les frais de procédure et de jugement soient laissés à la charge de l'Etat. Subsidiairement, il a conclu à ce que la prescription de l'action pénale soit constatée, à ce qu'aucune créance compensatrice en faveur de l'Etat de Vaud ne soit mise à sa charge, à ce qu'une indemnité équitable lui soit octroyée au sens de l'art. 429 CPP et à ce que les frais de procédure et de jugement soient laissés à la charge de l'Etat. Plus subsidiairement, il a conclu à ce que le jugement soit réformé en ce sens que l'amende prononcée à son encontre soit réduite à 15'000 fr. en tenant compte de

son revenu net réel et des faits réels, la valeur du jour étant fixée à 200 fr. au maximum, à ce qu'aucune créance compensatrice en faveur de l'Etat de Vaud ne soit mise à sa charge (ou, subsidiairement, à ce que celle-ci soit limitée à un montant de 20'000 fr.), ou subsidiairement à ce que le jugement soit annulé et la cause renvoyée au Tribunal de police pour qu'il ordonne une expertise indépendante, qu'il procède à de nouveaux débats et qu'il rende ensuite un nouveau jugement.

Par avis du 19 août 2021, le Président de la Cour de céans a informé le prévenu que l'appel serait traité d'office en procédure écrite et que la cause était de la compétence d'un juge unique. Un délai au 9 septembre 2021 a été imparti à l'appelant pour déposer un mémoire motivé.

Le 9 septembre 2021, M. \_\_\_\_\_ a déposé un mémoire d'appel motivé.

Par courrier du 16 septembre 2021, dans le délai imparti à cet effet, le procureur a déclaré renoncer à déposer des déterminations.

Le 5 octobre 2021, la Commune de R. \_\_\_\_\_, par son conseil de choix, a déposé des déterminations, en concluant au rejet de l'appel interjeté par M. \_\_\_\_\_ et à la confirmation du jugement entrepris, à la mise des frais d'appel à la charge de l'appelant et à l'allocation à la Commune de R. \_\_\_\_\_ de dépens pénéaux de seconde instance de 2'500 francs.

Par écriture du 22 octobre 2021, l'appelant a déposé des déterminations complémentaires et a maintenu ses conclusions.

**C.** Les faits retenus sont les suivants :

**1.** Ressortissant suisse, M. \_\_\_\_\_ est né le [...] 1967. S'agissant de sa situation personnelle, il n'a fourni aux autorités de poursuite pénale

que quelques informations parcellaires sur ses revenus et ses charges, qui ne reflètent sa situation financière que de manière très floue.

**2.** L'extrait du casier judiciaire du prévenu fait mention de la condamnation suivante :

- 29 août 2017 : Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois, emploi d'étrangers sans autorisation, 40 jours-amende à 30 fr. le jour avec sursis durant 2 ans et 400 fr. d'amende.

**3.**

**3.1** M. \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de R. \_\_\_\_\_, sise [...], sur laquelle deux constructions sont édifiées, soit les bâtiments ECA n° [...], respectivement au nord-ouest et au sud-est de la parcelle.

Le [...] 2015, il a obtenu un permis de construire n° [...] pour l'agrandissement du bâtiment ECA n° [...], selon les plans soumis, et la création d'un local technique. Il était précisé dans ce permis de construire que les locaux du sous-sol, ainsi que ceux intitulés « réduit » et « buanderie » au rez-de-chaussée et au premier étage, ne pourraient pas être destinés à l'habitation, étant donné qu'ils ne disposaient pas d'un éclairage suffisant (ch. 6), et que toute construction de mur ou de clôture, ainsi que tout aménagement extérieur différent de ceux qui figuraient sur les plans soumis à l'enquête publique, devrait faire l'objet d'une autorisation spéciale de la municipalité (ch. 16). Le projet ayant évolué, un nouveau permis de construire n° [...] a été délivré à l'appelant le [...] 2016. Il autorisait la transformation et l'agrandissement du bâtiment ECA n° [...], notamment par la création d'un appartement supplémentaire. Ce permis de construire constituait un complément au précédent permis, dont toutes les conditions spéciales restaient valables si elles n'étaient pas modifiées dans le nouveau permis. Enfin, il y était indiqué que l'exécution du projet devrait être parfaitement conforme aux indications portées sur les plans soumis à l'enquête publique complémentaire.

Les travaux effectués par M.\_\_\_\_\_ ont largement excédé ceux autorisés par les deux permis de construire. A titre d'exemples, l'escalier créé à l'extérieur était accolé au bâtiment au lieu de suivre la pente naturelle en limite de propriété ; la construction d'une paroi cloutée destinée à ancrer dans le terrain le nouvel édifice a été effectuée sans en informer l'autorité et dans des conditions inconnues ; divers nouveaux locaux non prévus par les permis ont aussi été créés, dont une cage d'ascenseur, et l'ancien garage a été transformé en studio habitable.

Afin de mettre en conformité les travaux non autorisés, l'appelant a déposé une troisième demande de permis de construire, datée du [...] 2018, n° [...]. Cependant, les plans qu'il a fournis dans ce cadre ne correspondaient pas à la réalité et faisaient apparaître comme autorisées des constructions qui ne figuraient pas dans les plans soumis à l'autorité lors des deux précédentes mises à l'enquête. S'en sont suivis de nombreux échanges entre l'autorité communale et M.\_\_\_\_\_. Dans ses correspondances, ce dernier relevait que les travaux non autorisés étaient des aménagements intérieurs de peu d'importance ne nécessitant pas d'autorisation.

La Commune de R.\_\_\_\_\_ et l'appelant divergeaient sur le calcul de la surface brut de plancher utile (ci-après SBPU). Ces divergences résultaient principalement de l'appréciation du caractère habitable ou non de certains locaux et de la prise en compte ou non des murs et cloisons. A cet égard, il apparait, comme l'a retenu le premier juge, que les calculs de la commune, après rectification d'une erreur de calcul, sont corrects. La SBPU totale se monte donc à 616.01 m<sup>2</sup> (P. 30/2/2) et la SBPU des surfaces aménagées sans autorisation atteint 119,3 m<sup>2</sup>. Quant aux surfaces bâties sans autorisation, qu'elles entrent ou non dans la SBPU, elles totalisent 616.51 m<sup>2</sup> (P. 30/2/6).

Un troisième permis de construire n'a ainsi pas été délivré, ni aucun permis d'habiter pour les nouveaux logements créés. Pourtant, les quatre appartements composant l'immeuble ont été loués à des dates comprises entre le [...] 2018 et le [...] 2020.

Enfin, concernant le bâtiment ECA n° [...], aucune demande de permis de construire n'a été déposée par l'appelant et aucune autorisation n'a par conséquent été donnée par la Commune de R.\_\_\_\_\_. Pourtant, M.\_\_\_\_\_ a entrepris de sortir la citerne à mazout du bâtiment pour l'enfourer à proximité et il a profité de ces travaux pour ouvrir une porte au sous-sol du bâtiment.

**3.2** Le 21 novembre 2019, la Commune de R.\_\_\_\_\_ a dénoncé à la Préfecture du district de Lavaux-Oron les travaux réalisés sans autorisation sur la parcelle n° [...] de la commune. Concernant le bâtiment ECA n° [...], elle a indiqué qu'il ressortait de la comparaison des plans produits qu'un étage complet avait été aménagé au niveau du vide sanitaire apparaissant sur les plans de 2016. Elle a également mentionné les travaux réalisés sans autorisation suivants :

- sous-sol : création d'une cage d'ascenseur, création d'une salle de jeu, création d'un sas, création d'un WC, création de trois caves, création d'une buanderie, création de couloirs, création d'escaliers extérieurs ;
  - entresol : création d'une cage d'ascenseur, création d'une buanderie, création d'une deuxième entrée, agrandissement de la cuisine, création d'une gaine technique ;
  - rez inférieur : création d'une cage d'ascenseur en lieu et place d'un réduit ;
  - rez supérieur : création d'une cage d'ascenseur, création d'un atelier à l'ouest, création d'un local souterrain au nord, création d'un studio WC et salle de douche, création d'un carnotzet à l'est en lieu et place d'un local technique, création d'un escalier reliant le carnotzet à la maison.
- S'agissant du bâtiment ECA n° [...], la commune reprochait en outre à l'appelant l'aménagement du sous-sol et la construction d'une citerne à mazout enterrée.

**3.3** Par ordonnance pénale du 9 octobre 2020, la Préfecture du district de Lavaux-Oron a condamné M.\_\_\_\_\_ à une amende de 30'000 fr. pour n'avoir pas respecté les permis de construire délivrés les 9 mars 2015 et 12 décembre 2016, avoir effectué sur une période non

déterminée, mais allant au minimum d'octobre 2017 à la fin 2018, les travaux dénoncés par la commune, faisant l'objet de la demande de permis complémentaire du 25 octobre 2018, sans autorisation et avoir, depuis le début du mois d'avril 2019, loué un appartement sans bénéficier des autorisations requises. Pour fixer le montant de l'amende, le préfet a en substance pris en considération l'ampleur des travaux effectués sans autorisation (construction d'un sous-sol en lieu et place d'un vide sanitaire, dégagement d'espaces pour la réalisation d'une paroi cloutée, construction d'un sous-sol de la villa, transformation des appartements, changement d'affectation de locaux techniques en locaux d'habitation, démolition d'un mur de soutènement, création de locaux sans autorisation, modification des surfaces brutes de plancher utilisables [SBPU]), mais également le fait que les plans présentés à la commune pour la demande de permis complémentaire ne respectaient pas les normes en vigueur puisque des modifications exécutées sans autorisation étaient indiquées en noir, que les démolitions exécutées sans autorisation n'étaient pas indiquées en jaune et que les modifications exécutées sans autorisation n'étaient pas indiquées en rouge. Le préfet a de plus prononcé une créance compensatrice de 63'000 fr. en faveur de l'Etat, correspondant à l'occupation d'une surface habitable de 140 m<sup>2</sup> à 300 fr. le m<sup>2</sup> (limite basse pour des objets similaires au regard des loyers du quartier, moyenne entre 330 fr. et 450 fr. le m<sup>2</sup> pour [...]), dès le 1<sup>er</sup> avril 2019, soit 3'500 fr. par mois et 42'000 fr. par an, sur dix-huit mois.

**3.4** Le 28 octobre 2020, M.\_\_\_\_\_ a formé, en temps utile, opposition à l'ordonnance préfectorale. Il conteste la créance compensatrice car, selon lui, tous les appartements loués avaient été dûment autorisés par les permis n° [...]. Il relève avoir avisé par écrit le 4 mars 2019 le Service ATB de la commune que les locataires de l'entresol allaient emménager le 1<sup>er</sup> avril 2019, sans que ledit service ne réagisse à cette information. Il note également que les locataires ont été inscrits au contrôle des habitants, sans que le service compétent ne s'y oppose. L'appelant estime qu'il a ainsi reçu toutes les autorisations nécessaires et qu'il ne s'est pas enrichi de façon illégitime. M.\_\_\_\_\_ conteste par ailleurs l'amende, dans la mesure où les plans transmis à la commune

pour le 2<sup>ème</sup> complément d'enquête étaient conformes, la commune ne lui ayant au demeurant jamais dit que tel n'était pas le cas avant de soutenir le contraire devant la Préfecture. L'appelant considère qu'il n'y avait pas place pour l'octroi d'un permis complémentaire car les aménagements de surfaces et volumes avaient déjà été autorisés, à l'exception des déplacements d'une cuisine et d'un WC annoncés déjà en 2017, sans objection de la part de la commune. Selon M.\_\_\_\_\_, les aménagements en sous-sol ne seraient que des aménagements légers à l'intérieur des volumes autorisés. Quant à la paroi cloutée, elle aurait été réalisée en 2016 pour des raisons géotechniques. Un volume supplémentaire avait dès lors été ajouté sur le plan d'exécution en septembre 2017 et aurait été approuvé. L'appelant prétend encore qu'aucun sous-sol n'a été construit et qu'il s'agissait en réalité d'un volume existant. Selon lui, il n'y aurait pas eu de transformation des appartements, hormis les déplacements de la cuisine et du WC pour des raisons techniques et pour utiliser la gaine existante, aucune autre gaine n'ayant été créée. Il n'y aurait pas non plus eu de changement d'affectation des locaux techniques en habitations, même s'il reconnaissait avoir aménagé le local technique en carnotzet. M.\_\_\_\_\_ prétend par ailleurs qu'aucun local n'a été construit sans autorisation. Selon lui, plusieurs volumes avaient été assainis par des peintures intérieures et des revêtements de sol, ce qui n'était pas soumis à autorisation puisqu'il s'agirait de simples aménagements intérieurs. De plus, selon lui, le projet de studio indépendant dans le sous-sol avait été abandonné, le sous-sol étant resté dans sa configuration partiellement habitable, ce qui correspondait aux plans approuvés par la commune. Enfin, l'appelant relève que la « cage d'ascenseur » ne constitue pas une construction sans autorisation. Il s'agirait de réduits, autorisés par les permis de construire, réalisés de manière à permettre à l'avenir l'installation d'un ascenseur sans devoir démolir ou reconstruire excessivement. Il concède que la création d'une cage d'ascenseur doit faire l'objet d'une procédure d'autorisation future.

Le 4 novembre 2020, M.\_\_\_\_\_ a complété son opposition en constatant qu'il avait bien soumis une deuxième demande complémentaire de permis de construire et qu'elle serait recevable. Selon

lui, quoiqu'en dise la commune, il y avait de la marge pour augmenter la SPBU de 18 m<sup>2</sup>, en passant de 616 à 634 m<sup>2</sup>, ce qui, selon son calcul, correspondrait à un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,335, conforme au règlement de la zone. L'appelant donne au surplus diverses explications sur ses échanges avec la commune et confirme que les « créations » sont des aménagements et non des constructions au sens de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC) et de ses annexes.

Ultérieurement, M. \_\_\_\_\_ a encore déposé de nombreuses correspondances, réitérant en substance les mêmes arguments.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Interjeté dans les formes et délais légaux (art. 385 al. 1 et 399 CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]), par le prévenu ayant qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), contre le jugement d'un tribunal de première instance qui a clos la procédure (art. 398 al. 1 CPP), l'appel est recevable.

**1.2** S'agissant d'un appel dirigé contre un jugement ne portant que sur une contravention, la procédure écrite est applicable (art. 406 al. 1 let. c CPP) et la cause est de la compétence d'un juge unique (art. 14 al. 3 LVCPP [loi d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; BLV 312.01]).

**2.** Aux termes de l'art. 398 CPP, l'appel est recevable contre les jugements des tribunaux de première instance qui ont clos tout ou partie de la procédure (al. 1). La juridiction d'appel jouit d'un plein pouvoir d'examen sur tous les points attaqués du jugement (al. 2). L'appel peut être formé pour (a) violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, le déni de justice et le retard injustifié, (b) constatation incomplète ou erronée des faits ou (c) inopportunité (al. 3).

Lorsque seules des contraventions ont fait l'objet de la procédure de première instance, l'appel ne peut être formé que pour le grief que le jugement est juridiquement erroné ou que l'état de fait a été établi de manière manifestement inexacte ou en violation du droit (al. 4).

En cas d'appel restreint, le pouvoir d'examen de l'autorité d'appel est ainsi limité dans l'appréciation des faits à ce qui a été établi de manière arbitraire. En revanche, la juridiction d'appel peut revoir librement le droit (TF 6B\_1247/2013 du 13 mars 2014 et les références). La notion d'arbitraire n'est pas synonyme de discutable, ni même de critiquable. Une décision ne peut être considérée comme arbitraire que si elle s'avère manifestement insoutenable, et cela non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 134 I 140 consid. 5.4 ; ATF 133 I 149 consid. 3.1 et les arrêts cités). Il appartient ainsi à l'appelant de démontrer que le jugement est juridiquement erroné et, sur le plan factuel, que l'état de fait a été établi de manière manifestement inexacte ou en violation du droit, c'est-à-dire que le juge a procédé à une constatation arbitraire des faits. Dès lors, il ne suffit pas que l'appelant expose une autre version de ceux-ci. Il doit être démontré que la version de l'autorité de première instance est arbitraire en relation avec les éléments au dossier ou par rapport à d'autres éléments de fait qu'elle retient (contradiction interne). Par ailleurs, aucune nouvelle allégation ou preuve ne peut être produite.

### **3.**

**3.1** M. \_\_\_\_\_ fait tout d'abord grief à l'autorité de première instance d'avoir violé ses droits fondamentaux constitutionnels (art. 9 Cst [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]), son droit d'être entendu et la garantie d'un procès équitable, en l'excluant de la seconde audience du 25 mai 2021, en se fondant sur des hypothèses erronées et en falsifiant son adresse de domicile dans le procès-verbal d'audience.

### **3.2**

**3.2.1** Le droit à un procès équitable est garanti par les art. 3 al. 2 let. c CPP, 29 al. 1 Cst. et 6 § 1 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101). Le principe d'égalité des armes, tel qu'il découle du droit à un procès équitable, exige un « juste équilibre entre les parties » : chacune doit se voir offrir une possibilité raisonnable de présenter sa cause dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son ou ses adversaires (arrêts de la CourEDH Avotins c. Lettonie du 23 mai 2016, § 119 ; Yvon c. France du 24 avril 2003, § 31). Au pénal, ce principe suppose un équilibre non seulement entre le prévenu et le Ministère public soutenant l'accusation, mais également entre le prévenu et la partie civile. Cette égalité doit permettre d'assurer un débat contradictoire (TF 6B\_974/2019 du 25 octobre 2019 consid. 1.1 ; TF 6B\_416/2019 du 4 juillet 2019 consid. 2 ; TF 6B\_259/2016 du 21 mars 2017 consid. 4.3.1 ; TF 6B\_194/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2.1).

**3.2.2** Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu comprend, notamment, le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 II 286 consid. 5.1, JdT 2010 I 720 ; ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; ATF 127 I 54 consid. 2b). La jurisprudence admet que le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que, ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (cf. ATF 134 I 140 consid. 5.3 et les références citées, JdT 2009 I 303).

**3.3** En l'espèce, il ressort du jugement entrepris que M. \_\_\_\_\_ a été cité à une première audience le 24 mars 2021 et qu'il s'est présenté à celle-ci. L'audience a toutefois été suspendue pour permettre la tenue d'une inspection locale suivie de la poursuite et de la fin des débats. A l'issue de l'audience du 24 mars 2021, le premier juge a cité l'appelant pour le 25 mai 2021. Le 24 mars 2021, M. \_\_\_\_\_ savait donc déjà que l'audience serait reprise le 25 mai 2021, qu'elle débiterait d'abord par une inspection locale puis qu'elle se clôturerait en salle d'audience le même jour. Le 19 mai 2021, l'appelant a fait savoir au greffe du tribunal de police qu'il résidait à [...] / F et que la région (PACA) avait été placée en zone rouge, si bien qu'il était empêché de comparaître à la reprise des débats. De fait, la région PACA, dont fait partie la ville de [...], a été placée en zone rouge dès le 11 mars 2021 et n'a pas été déclassée entre cette date et le 25 mai 2021. Pourtant, cette circonstance n'a pas empêché l'appelant de comparaître à l'audience du 24 mars 2021. Or, à cette date, M. \_\_\_\_\_ résidait déjà à [...] (jugement entrepris p. 2). Au demeurant, le fait que l'appelant ait produit un ordre de quarantaine du médecin cantonal bernois juste avant la reprise d'audience du 25 mai 2021 ne manque pas d'étonner. En effet, aucune attache ne lie l'appelant au canton de Berne. Sur la base de ces éléments, il est manifeste qu'il s'est mis lui-même dans l'incapacité de comparaître, pour autant qu'il ait été domicilié à [...] quelques jours avant l'audience de reprise de cause, ce qui paraît peu compatible avec l'ordre de quarantaine délivré par un médecin bernois. Par ailleurs, le classement de la région PACA en zone rouge n'a pas fait obstacle à la comparution de l'appelant aux débats le 24 mars 2021. Quoi qu'il en soit, sachant dès le 24 mars 2021 qu'il devait se présenter au tribunal le 25 mai 2021, il appartenait à l'appelant de prendre ses dispositions s'il souhaitait dans l'intervalle retourner dans une zone « classée rouge » depuis le 11 mars 2021. On ne discerne donc aucune violation des droits constitutionnels de l'appelant. On peut encore relever que la non-comparution de M. \_\_\_\_\_ à la reprise de cause ne modifie pas le statut du prévenu, réputé jugé en contradictoire (Parein/Parein-Reymond/Thalmann, in : Jeanneret et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse [ci-après : CR CPP], 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 26 ad

art. 366 CPP), si bien que la dispense de comparution personnelle délivrée à l'appelant par le premier juge ne paraissait pas nécessaire.

#### **4.**

**4.1** L'appelant fait ensuite grief à l'autorité de première instance d'avoir violé le principe d'immutabilité de l'acte d'accusation ainsi que les droits constitutionnels et conventionnels qui en découlent, le tribunal de police n'hésitant pas à modifier radicalement dans son jugement les faits contenus dans l'acte d'accusation.

**4.2** L'art. 9 CPP consacre la maxime d'accusation. Selon cette disposition, une infraction ne peut faire l'objet d'un jugement que si le Ministère public a déposé auprès du tribunal compétent un acte d'accusation dirigé contre une personne déterminée sur la base de faits précisément décrits. En effet, le prévenu doit connaître exactement les faits qui lui sont imputés et les peines et mesures auxquelles il est exposé, afin qu'il puisse s'expliquer et préparer efficacement sa défense (ATF 143 IV 63 consid. 2.2, JdT 2017 IV 351 ; ATF 141 IV 132 consid. 3.4.1, JdT 2015 IV 258 ; TF 6B\_1452/2020 du 18 mars 2021 consid. 2.1).

Ce principe est concrétisé par les art. 324 ss CPP qui règlent la mise en accusation, en particulier le contenu strict de l'acte d'accusation. Selon l'art. 325 CPP, l'acte d'accusation désigne notamment les actes reprochés au prévenu, le lieu, la date et l'heure de leur commission ainsi que leurs conséquences et le mode de procéder de l'auteur (let. f) ; les infractions réalisées et les dispositions légales applicables de l'avis du Ministère public (let. g). En d'autres termes, l'acte d'accusation doit contenir les faits qui, de l'avis du Ministère public, correspondent à tous les éléments constitutifs de l'infraction reprochée au prévenu (TF 6B\_189/2020 du 16 juin 2020 consid. 1.1 ; TF 6B\_125/2020 du 8 juin 2020 consid. 1.1). Le tribunal est lié par l'état de fait décrit dans l'acte d'accusation (principe d'immutabilité). Des imprécisions relatives au lieu ou à la date sont sans portée, dans la mesure où le prévenu ne peut pas avoir de doute sur le comportement qui lui est reproché (TF 6B\_1110/2020 du 15 décembre 2020 consid. 1.1 ; TF 6B\_123/2020 du 26 novembre 2020

consid. 5.1 ; TF 6B\_166/2017 du 16 novembre 2017 consid. 2.1 ; TF 6B\_275/2016 du 9 décembre 2016 consid. 2.1).

Le principe de l'accusation est également déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. (droit d'être entendu), de l'art. 32 al. 2 Cst. (droit d'être informé, dans les plus brefs délais et de manière détaillée, des accusations portées contre soi) et de l'art. 6 § 3 let. a CEDH (droit d'être informé de la nature et de la cause de l'accusation). L'acte d'accusation définit ainsi l'objet du procès et sert également à informer le prévenu (fonctions de délimitation et d'information ; ATF 143 IV 63 consid. 2.2, JdT 2017 IV 351 ; ATF 141 IV 132 consid. 3.4.1 et les réf. citées, JdT 2015 IV 258 ; TF 6B\_1110/2020, déjà cité, consid. 1.1).

**4.3** En l'espèce, l'appelant considère que le premier juge s'est écarté de l'acte d'accusation en retenant davantage d'éléments que ceux qui étaient mentionnés dans l'ordonnance préfectorale valant acte d'accusation ensuite de l'opposition. L'ordonnance préfectorale du 9 octobre 2020 liste tout d'abord de manière exhaustive tous les travaux effectués sans autorisation et constitutifs d'une violation de l'art. 103 al. 1 LATC. A cet égard, le premier juge s'en est tenu à ce qui était mentionné dans l'ordonnance pénale et il n'est pas allé au-delà (cf. jugt pp. 22 et 23). On ne discerne dès lors aucune violation de la maxime d'accusation à ce sujet. En revanche, le premier juge a également retenu une violation de l'art. 128 al. 1 LATC en lien avec la location de trois appartements, alors que dans l'ordonnance pénale un seul appartement était mentionné. Il s'agit là effectivement d'une aggravation qui viole le principe d'accusation. Par conséquent, le moyen est fondé et doit être accueilli. Il s'ensuit que la violation de l'art. 128 al. 1 LATC ne sera examinée qu'à l'aune des faits retenus par l'ordonnance préfectorale.

## **5.**

**5.1** M. \_\_\_\_\_ relève en outre que l'action pénale est prescrite.

**5.2** Selon l'art. 109 CP ([Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0] ; applicable par renvoi de l'art. 20 al. 1 LContr [Loi sur les

contraventions du 19 mai 2009 ; BLV 312.11]), l'action pénale et la peine se prescrivent par trois ans s'agissant des contraventions. Une infraction est dite continue lorsque les actes créant la situation illégale forment une unité avec ceux qui la perpétuent, ou avec l'omission de la faire cesser, pour autant que le comportement visant au maintien de l'état de fait délictueux soit expressément ou implicitement contenu dans les éléments constitutifs du délit. Le délit continu se caractérise par le fait que la situation illicite créée par un état de fait ou un comportement contraire au droit se poursuit. Il est réalisé sitôt que le premier acte délictueux est accompli, mais n'est achevé qu'avec la fin ou la suppression de l'état contraire au droit (art. 98 let. c CP ; ATF 132 IV 49 consid. 3.1.2.2 ; ATF 131 IV 83 consid. 2.1.2 ; ATF 119 IV 216 consid. 2f et les références citées). La notion de délit continu s'applique à l'art. 130 LATC (CAPE 10 août 2017/312).

**5.3** En l'espèce, l'état de fait litigieux, qui est un délit continu, perdure à ce jour encore. La contravention n'est par conséquent pas prescrite étant donné que le délai de prescription n'a pas encore commencé à courir. Même à supposer qu'il faille faire courir la prescription depuis la fin des travaux illicites, ce qui paraît douteux, on constate que l'annonce de la fin des travaux remonte à l'automne 2018, si bien que le délai de prescription de trois ans n'était pas atteint à la date du jugement du 27 mai 2021.

## **6.**

**6.1** L'appelant relève encore une atteinte au droit et à son honneur, étant donné l'accusation arbitraire à son encontre qu'il qualifie d'une « *obstruction caractérisée dans la présente affaire* » et de « *comportement foncièrement incivique* ». Il reproche au juge de première instance un défaut de motivation du jugement, l'état de fait ayant été établi de manière manifestement inexacte en se fondant sur des preuves inadéquates, violant ainsi le principe d'interdiction de l'arbitraire. Il indique à cet égard que le jugement se fonde principalement sur des déclarations informelles, en l'absence de toute procédure technique et administrative en bonne et due forme. Il fait aussi état d'incohérences criantes dans le

jugement dues à la prétendue constatation incomplète ou erronée des faits, le tribunal ayant été manifestement induit en erreur par le représentant de la Municipalité de R.\_\_\_\_\_, et qu'il a statué ainsi en l'absence de preuves formelles. Il invoque également la conformité aux lois sur l'aménagement du territoire au niveaux fédéral, cantonal régional et communal.

**6.2** En ce qui concerne les moyens au fond, l'appelant se livre à une critique appellatoire du jugement, ce qu'il ne peut faire dans un recours limité au droit. Il ne démontre en rien l'arbitraire du jugement entrepris. Son appel s'avère dès lors irrecevable. Les éléments essentiels seront toutefois examinés d'office.

## **7.**

**7.1** Selon l'art. 103 al. 1 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 ; BLV 700.11), aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. En application de l'art. 103 al. 4 LATC, les travaux de construction ou de démolition doivent être annoncés à la municipalité. Ils ne peuvent commencer sans la décision de cette dernière. L'art. 130 al. 1 LATC dispose que celui qui contrevient à la présente loi, aux règlements d'application tant cantonaux que communaux ou aux décisions fondées sur ces lois et ces règlements, est passible d'une amende de deux cents francs à deux cent mille francs. La poursuite a lieu conformément à la loi cantonale sur les contraventions. La poursuite a lieu sans préjudice du droit de l'autorité d'exiger, selon les circonstances, la suppression ou la modification des travaux non conformes aux prescriptions légales et réglementaires et, en cas d'inexécution, de faire exécuter les travaux aux frais des propriétaires. Le permis d'habiter ou d'utiliser peut en outre être retiré (art. 130 al. 2 LATC).

**7.2** En l'espèce, il est manifeste que les travaux effectués, à savoir la construction non autorisée d'un sous-sol en lieu et place d'un vide

sanitaire ainsi que les travaux suivants concernant le bâtiment ECA n° [...] :

« - sous-sol : création d'une cage d'ascenseur, création d'une salle de jeu, création d'un sas, création d'un WC, création de 3 caves, création d'une buanderie, création de couloirs, création d'escaliers extérieurs ;

- entresol : création d'une cage d'ascenseur, création d'une buanderie, création d'une deuxième entrée, agrandissement de la cuisine, création d'une gaine technique ;

- rez inférieur : création d'une cage d'ascenseur en lieu et place d'un réduit ;

- rez supérieur : création d'une cage d'ascenseur, création d'un atelier à l'ouest, création d'un local souterrain au nord, création d'un studio WC et salle de douche, création d'un carnotzet à l'est en lieu et place d'un local technique, création d'un escalier reliant le carnotzet à la maison ;

et les travaux suivants concernant le bâtiment ECA n° [...] : aménagement du sous-sol et construction d'une citerne à mazout enterrée, »

excèdent largement ceux autorisés par les deux permis de construire.

A cela s'ajoute que l'appelant a tenté de faire légaliser les travaux illicites en produisant des plans qui ne correspondaient pas à la réalité et qui faisaient apparaître comme acquis des constructions qui n'avaient pas été autorisées. Dès lors, la violation de l'art. 103 LATC est caractérisée.

## **8.**

**8.1** Aux termes de l'art. 128 al. 1 LATC, aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis. Cette disposition proscrit l'habitation de locaux sans autorisation de la municipalité, autorisation qui prend la forme d'un permis d'habiter. L'occupation de locaux d'habitation sans permis d'habiter est une contravention en application de l'art. 130 LATC (TF 6B\_70/2016 du 2 juin 2016 consid. 7.4

non publié aux ATF 142 IV 315 et la référence citée ; CAPE 7 février 2012/56).

**8.2** En l'espèce, il ressort du dossier que l'appelant a loué dès le 1<sup>er</sup> avril 2019 un appartement (et non trois comme retenu en première instance) d'une surface habitable d'environ 140 m<sup>2</sup> alors qu'aucun permis d'habiter n'avait été délivré, l'appartement ayant été créé sans autorisation (cf. jugt p. 4) et l'appelant ne conteste d'ailleurs pas avoir loué cet appartement. Cependant, il fait valoir qu'il se croyait en règle étant donné qu'il avait reçu la visite de sécurité du responsable communal. Néanmoins, il ne pouvait naturellement lui échapper qu'une autorisation écrite, - puisqu'il est question d'un permis d'habiter -, était nécessaire, et que cette autorisation devait être délivrée par la municipalité et non par un employé de la commission de salubrité. Dès lors, la violation à l'art. 128 LATC est réalisée.

## **9.**

**9.1** L'appelant invoque aussi la violation du principe de fixation de la peine, ainsi qu'un abus du pouvoir d'appréciation dans la fixation de l'amende.

**9.2** L'art. 130 LATC dispose que celui qui contrevient à la présente loi, aux règlements d'application tant cantonaux que communaux ou aux décisions fondées sur ces lois et ces règlements, est passible d'une amende de deux cents francs à deux cent mille francs. Cette disposition est une loi-cadre en ce sens que les éléments constitutifs objectifs de l'infraction sont définis par d'autres dispositions de cette loi, dont les art. 103 et 128 LATC. La violation des art. 103 et 128 LATC fonde ainsi la contravention à l'art. 130 LATC.

En vertu de l'art. 106 al. 1 CP, sauf disposition contraire de la loi, le montant maximum de l'amende est de 10'000 francs. En l'occurrence, l'amende que l'art. 130 al. 1 LATC prévoit peut s'élever jusqu'à 200'000 francs, en dérogation à la législation pénale ordinaire.

Le juge fixe l'amende et la peine privative de liberté de substitution en tenant compte de la situation de l'auteur afin que la peine corresponde à la faute commise (art. 106 al. 3 CP). Selon la jurisprudence, le juge doit tenir compte du revenu de l'auteur et de sa fortune, de son état civil et de ses charges de famille, de sa profession et de son gain professionnel, de son âge et de son état de santé, ainsi que de l'économie réalisée par la commission de l'infraction (ATF 129 IV 6 consid. 6 ; ATF 119 IV 330 consid. 3). L'art. 106 al. 3 CP impose l'examen de la situation personnelle de l'auteur avant le prononcé d'une amende et de la peine privative de liberté de substitution, quel que soit le degré de gravité de la contravention commise (Dupuis/Moreillon/Piguet/Berger/Mazou/Rodigari [éd.], Petit commentaire CP, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n. 7 ad art. 106 CP).

Pour fixer la peine, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Il y a toutefois violation du droit lorsque le juge sort du cadre légal, lorsqu'il fonde sa décision sur des critères étrangers à l'art. 47 CP, lorsqu'il omet de prendre en considération des éléments prévus par cette disposition ou lorsqu'il a abusé de son pouvoir d'appréciation en fixant une peine exagérément sévère ou excessivement clémente (ATF 134 IV 17 consid. 2.1 ; TF 6B\_327/2011 du 7 juillet 2011 consid. 2.1).

S'agissant d'une contravention de droit cantonal, les principes qui précèdent s'appliquent en fonction du renvoi de l'art. 20 al. 1 LContr au droit pénal général.

**9.3** L'appelant a fait effectuer des travaux d'une grande ampleur sur la parcelle dont il est propriétaire, au mépris des permis de construire qui lui avaient été accordés. Il a ensuite mis l'autorité communale devant le fait accompli, en essayant de faire légaliser les travaux auxquels il avait indument procédé sur la base de plans ne correspondant pas à la réalité. De surcroît, l'appelant a mis en location un appartement sans être au bénéfice d'un permis d'habiter. A cet égard, contrairement au premier juge, la location d'un seul appartement, et non de trois, doit être prise en considération pour fixer le montant de l'amende pour les motifs exposés précédemment. Après avoir tenté d'induire en erreur la commune,

M. \_\_\_\_\_ a encore recouru à des procédés dilatoires, voire fallacieux, dans le but manifeste d'atteindre la prescription de l'action pénale. Il n'y a aucune prise de conscience. On ne discerne par ailleurs aucun élément à décharge. La faute doit être qualifiée de lourde.

Les violations à la LATC sont nombreuses et caractérisées. Par ailleurs, l'appelant est à l'évidence fortuné, ne serait-ce qu'au regard de la valeur indéniablement élevée de sa propriété foncière et des importants investissements qu'il y a apportés. On sait par ailleurs (jugt p. 28) que l'appelant partage son temps entre la Suisse, la France et effectue aussi des séjours prolongés aux Etats-Unis, qui est aussi un signe d'aisance financière. Une amende de 50'000 fr. sera prononcée. La quotité de l'amende tient compte à la fois de la faute - lourde - commise par l'appelant et sa situation financière manifestement très favorable.

Le taux de conversion de l'amende sera fixé à 2'000 francs. Ainsi la peine privative de liberté de substitution sera de 25 jours en cas de non-paiement fautif de l'amende.

## **10.**

**10.1** En vertu de l'art. 70 al. 1 CP, le juge prononce la confiscation des valeurs patrimoniales qui sont le résultat d'une infraction ou qui étaient destinées à décider ou à récompenser l'auteur d'une infraction, si elles ne doivent pas être restituées au lésé en rétablissement de ses droits. Aux termes de l'art. 71 CP, lorsque les valeurs patrimoniales à confisquer ne sont plus disponibles, le juge ordonne leur remplacement par une créance compensatrice de l'Etat d'un montant équivalent (al. 1, 1ère phrase). Le juge peut renoncer totalement ou partiellement à la créance compensatrice s'il est à prévoir qu'elle ne serait pas recouvrable ou qu'elle entraverait sérieusement la réinsertion de la personne concernée (al. 2). Le Tribunal fédéral a confirmé la possibilité de prononcer une créance compensatrice selon l'art. 71 al. 1, 1ère phrase, CP également en cas de violation de normes de droit administratif cantonal (TF 6B\_70/2016 du 2 juin 2016 consid. 7, non publié aux ATF 142 IV 315). Ce principe s'applique aux normes de la police des constructions.

La créance compensatrice doit avoir pour but d'absorber effectivement un avantage illicite (ATF 119 IV 17 consid. 2c ; Dupuis et al. [éd.], op. cit., n. 9 ad art. 71 CP). Elle doit être en principe arrêtée selon le principe des recettes brutes (cf. ATF 124 I 6 consid. 4b/ bb ; ATF 119 IV 17 consid. 2a ; Dupuis et al. [éd.], op. cit., n. 10 ad art. 71 CP). Ce principe n'est cependant pas absolu (TF 6B\_352/2014 du 22 mai 2015 consid. 8.1, non publié aux ATF 141 IV 273). Le Tribunal fédéral a admis qu'il ne soit pas tenu compte du chiffre d'affaires (méthode du produit brut), mais des investissements consentis pour l'obtenir (méthode du produit net) dans le cadre de simples contraventions (ATF 124 précité consid. 4b/cc et dd ; cf. Jacquemoud-Rossari, La créance compensatrice : état des lieux de la jurisprudence, in SJ 2019 II pp. 281 ss., spéc. p. 291). Le juge doit procéder à une appréciation globale de la situation de l'intéressé. Une réduction ou une suppression de la créance compensatrice n'est admissible que dans la mesure où l'on peut réellement penser que celle-ci mettrait concrètement en danger la situation sociale de l'intéressé et que des facilités de paiement ne permettraient pas d'y remédier (ATF 119 IV 17 consid. 2a ; TF 6B\_352/2014 du 22 mai 2015 consid. 8.1, non publié aux ATF 141 IV 273 ; Dupuis et al. [éd.], op. cit., n. 16 ad art. 71 CP).

**10.2** En l'espèce, il est indéniable que M. \_\_\_\_\_ a obtenu un gain indu grâce à la mise en location d'un appartement (et non de trois, cf supra c. 4.3) dépourvu de permis d'habiter. Dès lors, une créance compensatrice doit être prononcée et elle sera fixée à 63'000 francs. En effet, la surface habitable de l'appartement litigieux est d'environ 140 m<sup>2</sup>. Le prix au mètre carré, ou loyer au mètre carré par année, retenu sera de 300 fr. par mètre carré par année (limite basse pour des objets similaires au regard des loyers du quartier, moyenne entre 330 et 450 francs le mètre carré pour [...]). Cela correspond donc à un loyer annuel de 42'000 francs (140 m<sup>2</sup> × 300 fr.) ou à un loyer mensuel de 3'500 francs pour l'entier du logement (42'000 fr. ÷ 12 mois). L'occupation sans autorisation a eu lieu entre le 1<sup>er</sup> avril 2019 et le 9 octobre 2020 (date de l'ordonnance pénale rendue par le préfet), soit pendant dix-huit mois. Si l'on multiplie le

loyer mensuel de 3'500 fr. par les dix-huit mois d'occupation illicite on obtient le montant de 63'000 francs.

**11.**

**11.1** Selon l'art. 104 al. 1 CPP, ont la qualité de partie le prévenu, la partie plaignante et le ministère public, lors des débats ou dans la procédure de recours. L'alinéa 2 ajoute que la Confédération et les cantons peuvent reconnaître la qualité de partie, avec tous les droits ou des droits limités, à d'autres autorités chargées de sauvegarder des intérêts publics.

**11.2** La Commune de R. \_\_\_\_\_ est dénonciatrice. Elle n'a pas la qualité de partie à la procédure, la Loi sur les contraventions, à laquelle la LATC renvoie, ne dérogeant pas au droit fédéral. Il n'est donc pas possible de lui allouer des dépens pénaux tant en première qu'en seconde instance.

**12.** Au vu de ce qui précède, l'appel de M. \_\_\_\_\_ doit être partiellement admis et le jugement entrepris reformé aux chiffres II, III et IV de son dispositif dans le sens des considérants qui précèdent.

L'appelant est à l'origine de l'action pénale. Il doit supporter l'intégralité des frais de première instance. En revanche, vu l'issue de la cause, les frais de la procédure d'appel, constitués de l'émolument de jugement (art. 21 al. 1 TFIP [Tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1]), par 1'710 fr., seront mis par moitié à la charge de l'Etat et par moitié à la charge de l'appelant, qui succombe partiellement (art. 428 al. 1 CPP).

L'appelant ayant procédé seul, il n'a pas droit à une indemnité de deuxième instance pour ses frais de défense.

Par ces motifs,  
le Président de la Cour d'appel pénale,  
statuant en application des art. 47, 71 et 103 ss CP ; 130 LATC ; 398 ss  
CPP,  
prononce :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement rendu le 27 mai 2021 par le Tribunal de police de l'arrondissement de l'Est vaudois est modifié comme il suit aux chiffres II, III et IV de son dispositif, ce dernier étant désormais le suivant :
  - « I. constate que M.\_\_\_\_\_ s'est rendu coupable de contravention à la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ;*
  - II. condamne M.\_\_\_\_\_ à une amende de 50'000 fr. (cinquante mille francs) et dit que la peine privative de liberté de substitution en cas de non-paiement fautif est de 25 (vingt-cinq) jours ;*
  - III. dit que M.\_\_\_\_\_ est le débiteur de l'Etat de Vaud d'une créance compensatrice de 63'000 fr. (soixante-trois mille francs) ;*
  - IV. supprimé ;*
  - V. met les frais de la cause, par 2'200.- fr., à la charge de M.\_\_\_\_\_. »*
- III. Les frais d'appel, par 1'710 fr. (mille sept cent dix francs), sont mis par moitié, soit 855 fr. (huit cent cinquante-cinq francs), à la charge de l'Etat et par moitié, soit 855 fr. (huit cent cinquante-cinq francs), à la charge de M.\_\_\_\_\_.
- IV. Déclare le présent jugement exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le jugement qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi d'une copie complète, à :

- M. M.\_\_\_\_\_,

- Me Jean-Samuel Leuba (pour la Commune de R. \_\_\_\_\_),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Président du Tribunal de police de l'arrondissement de l'Est vaudois,
- M. le Procureur du Ministère public central, division affaires spéciales,

par l'envoi de photocopies.

Le présent jugement peut faire l'objet d'un recours en matière pénale devant le Tribunal fédéral au sens des art. 78 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :