

# 8 décembre 2015

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 14-85.548

**Chambre criminelle**

**Publié au Bulletin**

ECLI:FR:CCASS:2015:CR05439

### Titres et sommaires

CUMUL IDEAL D'INFRACTIONS - fait unique - pluralité de qualifications - urbanisme - cas - construction sans permis et violation du plan d'occupation des sols - intérêts distincts - peine unique - maxime non bis in idem - violation (non) - infractions - plan d'occupation des sols - infraction - définition - extension au plan de prévention des risques d'inondation situé en annexe

Ne méconnaît pas la règle non bis in idem, la cour d'appel qui, après avoir examiné un ensemble de travaux, condamne le prévenu pour construction sans permis de construire et pour violation du plan d'occupation des sols, qui protègent des intérêts juridiquement distincts, dès lors qu'une seule peine a été prononcée

### Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE CRIMINELLE, a rendu l'arrêt suivant : Statuant sur le pourvoi formé par :

- La société L'Etoile,

contre l'arrêt de la cour d'appel de VERSAILLES, 9e chambre, en date du 4 juillet 2014, qui, pour infractions au code de l'urbanisme, l'a condamnée à 50 000 euros d'amende, a ordonné la remise en état des lieux sous astreinte, et a prononcé sur les intérêts civils ;

La COUR, statuant après débats en l'audience publique du 27 octobre 2015 où étaient présents dans la formation prévue à l'article 567-1-1 du code de procédure pénale : M. Guérin, président, M. Fossier, conseiller rapporteur, M. Pers, conseiller de la chambre ;

Greffier de chambre : Mme Randouin ;

Sur le rapport de M. le conseiller FOSSIER, les observations de la société civile professionnelle PIWNICA et MOLINIÉ, de la société civile professionnelle BOULLEZ, avocats en la Cour, et les conclusions de M. le premier avocat général CORDIER ;

Vu les mémoires produits en demande et en défense ;

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué et des pièces de procédure qu'ayant acquis un ensemble immobilier composé de trois bâtiments à usage mixte, la société civile immobilière L'Etoile a obtenu un permis de construire aux fins de réhabilitation et transformation desdits bâtiments en logements et ateliers ; que la société L'Etoile a été citée pour avoir, courant janvier 2009, « et en tous cas depuis temps non prescrit », et au seul visa du code de l'urbanisme créé des logements au lieu d'ateliers, n'avoir pas planté les espaces verts prévus et n'avoir pas installé de local poubelle en infraction avec le permis de construire, ainsi que pour n'avoir pas prévu le nombre de places de stationnement correspondant aux logements et avoir créé un logement au rez-de-chaussée en méconnaissance du plan de prévention des risques annexé au POS ; que le tribunal correctionnel a constaté la nullité de la citation en ce qui concerne les faits d'infraction au POS, a déclaré la société L'Etoile coupable pour le surplus et l'a condamnée à une amende de 25 000 euros, ainsi qu'« à titre de peine complémentaire », à supprimer dans les locaux à usage d'atelier les cuisines et les douches qui y ont été installées et présenter un permis de construire modifié pour le local-poubelle fermé, et ce sous

astreinte ; que la prévenue, puis le procureur de la République, ont interjeté appel ;

En cet état :

Sur le premier moyen de cassation, pris de la violation des articles 6, § 1, et 6, § 3, a, de la Convention européenne des droits de l'homme, 111-4 du code pénal, L. 160-1 du code de l'urbanisme, préliminaire, 388, 551, 591 et 593 du code de procédure pénale, défaut et contradiction de motifs, manque de base légale, ensemble violation des droits de la défense ;

" en ce que l'arrêt attaqué, infirmant partiellement la décision des premiers juges, a rejeté en son ensemble l'exception de nullité de la citation invoquée par la société civile immobilière L'Etoile ;

" aux motifs que, sur la nullité de la citation, la citation directe, signée d'un magistrat du parquet et datée du 13 juillet 2011 dont la société civile immobilière L'Etoile a fait l'objet, vise des faits de :

- avoir à Villeneuve-la-Garenne, courant 2009, en tout cas depuis temps non couvert par la prescription, exécuté des travaux ou utilisé le sol en méconnaissance des obligations imposées par le permis de construire n° PC 09207808E-304, en l'espèce, en créant des logements en rez-de-chaussée alors que le permis prévoyait des ateliers, et en ne créant pas les trois espaces plantés et le local-poubelle prévus au permis de construire, faits prévus par les articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-14 du code de l'urbanisme, et punis par les articles L. 480-4 al 1, L. 480-5, L. 480-7 du code de l'urbanisme ;

- avoir à Villeneuve-la-Garenne, courant 2009, en tout cas depuis temps non couvert par la prescription, exécuté des travaux ou utilisé le sol en méconnaissance de l'article 121. 1 du plan d'occupation des sols, en l'espèce, en créant de la surface hors oeuvre nette par la transformation d'ateliers en logements sans créer le nombre de places de stationnement correspondantes, et en méconnaissance du plan de prévention des risques d'inondation (annexé au POS), en l'espèce en créant des locaux à usage d'habitation au rez-de-chaussée, faits prévus par les articles L. 160-1 al. 1, L. 123-1, 123-2, L. 123-3, L. 123-4, L. 123-5, L. 123-19 du code de l'urbanisme, et punis par les articles L. 160-1 al 1, L. 480-4 al 1, L. 480-5, L. 480-7 du code de l'urbanisme ; que la société civile immobilière L'Etoile a été citée devant le tribunal correctionnel, pour une audience fixée au 27 décembre 2012, par acte remis en l'étude de l'huissier instrumentaire et signifié le 5 novembre 2012 ; que, conformément aux dispositions de l'article 558 du code de procédure pénale, la lettre recommandée avec accusé de réception a été adressée au siège social de la prévenue et a été retirée le 7 du même mois ; que cette citation faisait suite à une enquête préliminaire diligentée sur instructions du parquet au cours de laquelle M. X..., gérant de la société civile immobilière L'Etoile, avait été entendu par procès-verbal établi le 9 avril 2010 ; qu'avant cette audition, le service urbanisme de la commune de Villeneuve-la-Garenne avait accompli diverses constatations et investigations, ayant donné lieu aux procès-verbaux d'infractions dressés les 30 novembre et 17 décembre 2009, par Mme Y..., agent verbalisateur assermenté, qui avait conclu que la situation des locaux visités, situés au 35 quai d'Asnières, n'étaient pas régularisables au regard du plan de prévention des risques d'inondation ; que, lors de la seconde visite des locaux effectuée par l'agent précité, M. X... était présent au nom de la société civile immobilière L'Etoile ; qu'au cours de l'audition du 9 avril 2010, M. X... s'était expliqué en détails sur les faits reprochés à la personne morale ; que l'officier de police judiciaire ayant mené l'audition l'avait entendu sur les formalités et démarches que lui-même et l'architecte de la société civile immobilière avaient accomplies auprès du service urbanisme de la ville de Villeneuve-la-Garenne, portant sur l'immeuble dont celle-ci était propriétaire 35 quai d'Asnières, et quelles réponses leur avaient été apportées ; que M. X... s'est expliqué de manière détaillée sur le contenu du permis de construire, la nature des travaux réalisés, la destination des locaux, qu'il a été invité à fournir des précisions sur les modifications effectuées par rapport au permis de construire, à savoir : le nombre de logements, les jardins remplacés par du dallage, le local poubelle remplacé par un local technique ; qu'au terme de l'audition, il a déclaré s'engager à trouver une solution pour ce local, avoir la volonté de se mettre en conformité avec le permis de construire, qu'il devait déposer une demande de permis de construire modificatif et a précisé que les locaux étaient occupés par neuf locataires en annonçant que, pour se mettre en conformité avec l'affectation prévue des lieux, il allait résilier les baux ; que, le 22 du même mois, il a reçu notification de ce qu'un délai de six mois lui était donné pour se mettre en conformité ; que M. X... a été à nouveau entendu le 28 mars 2011, soit près d'un an plus tard ; qu'à l'appui de l'exception relative au contenu de la citation et à sa prétendue irrégularité, il est fait observer que la citation reproche à la société civile immobilière L'Etoile des faits commis " courant janvier 2009 ", alors que les procès-verbaux d'infraction précités sont postérieurs à cette date ; que, toutefois, le libellé de la citation directe, datée du 13 juillet 2011 et signée du procureur de la République, situe les faits " courant 2009 ", et non " courant janvier 2009 " ; que cette mention contenue dans le mandement de citation daté du 24 octobre 2012, adressé par les services du parquet au groupement des huissiers audienciers, constitue une erreur matérielle sans conséquence sur la validité de l'acte initial établi par le magistrat du parquet ayant décidé d'engager des poursuites à l'encontre de la société civile immobilière L'Etoile ; qu'en outre, même si la citation, signifiée à la société civile immobilière L'Etoile, ne mentionne pas les articles du code de l'environnement applicables au plan de prévention des risques contre

les inondations, son libellé ne prête à aucune ambiguïté dès lors que les autres textes qui y figurent, du code de l'urbanisme, sont bien applicables aux faits et infractions reprochés, notamment ceux relatifs à la méconnaissance du plan de prévention des risques d'inondations ; qu'en outre, ces faits correspondent à ceux sur lesquels M. X... s'était expliqué dans son audition et auprès des fonctionnaires territoriaux, notamment les faits portant sur le plan de prévention précité, au surplus expressément énoncés dans les procès-verbaux d'infraction des 30 novembre et 17 décembre 2009 ; que, de ces éléments et circonstances, il ressort que la société civile immobilière L'Etoile, citée près de deux mois avant l'audience, assistée d'un conseil, était parfaitement en mesure d'assurer sa défense devant le tribunal correctionnel et de savoir quels faits et infractions lui étaient reprochés ; qu'il doit en être déduit que, pour les deux infractions, la citation répond aux exigences de l'article 551 du code de procédure pénale et que les poursuites engagées à l'encontre de la société civile immobilière L'Etoile de ces chefs sont régulières ; que c'est donc à tort que le tribunal a déclaré nulle la citation sur l'infraction relative au plan de prévention des risques d'inondation ; que le jugement sera infirmé sur ce point, le rejet de l'exception portant sur l'autre infraction étant en revanche confirmée ;

" 1°) alors que les juges correctionnels ont l'obligation d'annuler la citation délivrée au prévenu devant le tribunal correctionnel dès lors qu'elle n'a pas mis celui-ci en mesure de connaître avec précision les faits qui lui sont reprochés et les textes de lois qui les répriment, ce qui constitue une violation du principe du procès équitable ;

" 2°) alors que la Cour de cassation, qui se reconnaît traditionnellement le pouvoir d'examiner les pièces de la procédure, ne pourra que constater que les motifs susvisés contredisent les mentions de la citation, d'où il résulte sans ambiguïté qu'elles ne pouvaient pas permettre à la société civile immobilière L'Etoile de connaître avec précision les faits qui lui étaient reprochés et les textes de lois qui les réprimaient et qu'ils procèdent d'un refus caractérisé de la cour d'appel de satisfaire à cette obligation ;

" 3°) alors, en effet tout d'abord, que l'article 551 du code de procédure pénale fait obligation à la poursuite, dans la citation délivrée au prévenu, de préciser exactement le fait poursuivi, et quant à sa consistance et quant à sa date, la notion d'erreur matérielle ne pouvant être opposée au prévenu dès lors que cette règle a été ouvertement méconnue par la poursuite ; qu'en l'espèce, la Cour de cassation est en mesure de s'assurer que la citation délivrée à la société civile immobilière L'Etoile, le 5 novembre 2012, reçue par elle, le 7 novembre 2012, précise en page 1 : « Vous êtes poursuivi en tant que prévenu sur les faits exposés dans le mandement dont copie est donnée en annexe » et que le mandement situe dans le temps ces faits " courant janvier 2009 ", ne permettant pas à la prévenue d'avoir connaissance de ce que la juridiction correctionnelle était saisie par une citation du parquet du 13 juillet 2011, localisant les faits dans le temps courant 2009 ;

" 4°) alors que le principe de l'équilibre des droits des parties s'oppose à ce que, comme en l'espèce, les juges correctionnels considèrent qu'ils sont régulièrement saisis par une citation dont se prévaut le parquet et qui ne correspond pas sur un point essentiel, telle que la date des faits à la citation effectivement délivrée au prévenu citation seule de nature à déterminer l'étendue exacte de leur saisine ;

" 5°) alors que la Cour de cassation est encore en mesure de s'assurer, au vu des pièces de la procédure, que les procès-verbaux d'infraction qui, selon le ministère public, justifient la poursuite, sont tous, ainsi que le soutenait la défense dans ses conclusions régulièrement déposées, largement postérieurs à janvier 2009 et ne sont pas joints à la citation délivrée à la société civile immobilière L'Etoile, ce qui lui eût permis d'être renseignée sur la consistance exacte des faits qui lui étaient reprochés, ce qui constitue une violation caractérisée des droits de la défense que la cour d'appel se devait de constater ;

" 6°) alors que, lorsque le fait poursuivi concerne des infractions à la législation sur les permis de construire, la citation doit impérativement comporter les précisions nécessaires relativement aux bâtiments concernés par la prévention ainsi que le faisait encore valoir la société civile immobilière L'Etoile dans ses conclusions de ce chef délaissées, ce qui n'a pas été le cas d'autant que les procès-verbaux d'infraction comportant éventuellement ces précisions n'avaient pas été annexés à la citation ;

" 7°) alors surabondamment qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué et de la décision des premiers juges que la citation a été délivrée à la société civile immobilière L'Etoile, le 5 novembre 2012, alors que les procès-verbaux d'infraction avaient été dressés les 30 novembre et 17 décembre 2009, et que M. X..., gérant de la société civile immobilière, avait été entendu au cours de l'enquête préliminaire les 9 avril 2010, et 28 mars 2011, et que, compte tenu de l'importance du délai qui s'est ainsi écoulé entre ces actes de poursuite et la délivrance de la citation, la circonstance que ces procès-verbaux n'aient pas été joints à celle-ci fait nécessairement grief à la prévenue qui ne pouvait être présumée mémorative des éléments de fait qui lui étaient imputés ;

" 8°) alors que la citation doit, à peine de nullité, viser le texte qui réprime le fait poursuivi et que la cour d'appel ne pouvait, sans contredire les pièces de la procédure, affirmer que les textes du code de l'urbanisme qui figurent dans la

citation signifiée à la société civile immobilière L'Etoile concernant la seconde infraction sont relatifs à la méconnaissance du plan de prévention des risques d'inondation ;

" 9°) alors que le prévenu ne saurait être contraint de lire la citation qui lui est délivrée en faisant de la loi pénale une interprétation extensive dès lors précisément que les juridictions correctionnelles sont elles-mêmes tenues de procéder à une interprétation stricte de la loi pénale et que, par conséquent, si l'article L. 160-1 du code de l'urbanisme visé dans la citation réprime les infractions aux dispositions du plan d'occupation des sols, la société civile immobilière L'Etoile ne pouvait être censée avoir compris que ce texte pouvait viser également la méconnaissance des documents annexés au plan d'occupation des sols, ce qui ne saurait au demeurant être admis au regard du principe d'ordre public posé par l'article 111-4 du code pénal " ;

Attendu que le moyen, qui se borne à reprendre l'argumentation que, par une motivation exempte d'insuffisance comme de contradiction, la cour d'appel a écartée à bon droit, ne saurait être accueilli ;

Sur le deuxième moyen de cassation, pris de la violation des articles 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, 4 du protocole n° 7 annexé à ladite convention, 591 et 593, 6 du code de procédure pénale, de la règle non bis in idem, ensemble violation des droits de la défense ;

" en ce que l'arrêt attaqué a déclaré la société civile immobilière L'Etoile coupable d'infractions à la législation sur le permis de construire et à la législation sur les plans d'occupation des sols, pour un même fait, la transformation d'ateliers en logements ;

" 1°) alors que la cour d'appel ne pouvait, sans méconnaître la règle non bis in idem, prononcer une double déclaration de culpabilité pour un même fait ;

" 2°) alors qu'il ne saurait être utilement objecté que la cour d'appel a entendu réprimer deux fautes distinctes, la méconnaissance des dispositions relatives au permis de construire et la méconnaissance du plan d'occupation des sols dans la mesure où il est constant que l'autorité qui délivre le permis de construire accorde celui-ci en considération de sa conformité au plan d'occupation des sols et que dès lors la méconnaissance des prescriptions du permis de construire et des dispositions du plan d'occupation des sols constitue une seule et même faute " ;

Attendu que l'arrêt n'encourt pas le grief visé au moyen dès lors que les infractions de construction sans permis et de violation du plan d'occupation des sols protègent des intérêts juridiquement distincts et qu'une seule peine a été prononcée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen de cassation, pris de la violation des articles 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, 111-4 du code pénal, L. 421-1, L. 480-4 et L. 480-5 du code de l'urbanisme, 591 et 593 du code de procédure pénale, défaut de motifs, manque de base légale, ensemble violation des droits de la défense ;

" en ce que l'arrêt attaqué a déclaré la société civile immobilière L'Etoile coupable d'exécution de travaux non autorisés par un permis de construire ;

" aux motifs que les investigations menées par le service d'urbanisme de la ville de Villeneuve-la-Garenne ont établi que la société civile immobilière L'Etoile, propriétaire d'un immeuble situé 35 quai d'Asnières, n'a pas respecté les termes du permis de construire n° P C 09207808E qui lui a été délivré le 21 octobre 2008, pour la réhabilitation de trois bâtiments à usage de logements et d'activités ; que ces derniers comportaient à l'origine seize logements et douze locaux à usage d'activités ; que, d'une part, les bâtiments existants ne respectant pas les règles du plan d'occupation des sols de la commune, le projet ne pouvait prévoir aucune création de SHON (surface hors oeuvre nette) ; que, d'autre part, compte tenu de l'emplacement du terrain, situé en zone inondable, le rez-de-chaussée ne pouvait prévoir aucun nouveau logement, ceci conformément au plan de prévention des risques d'inondations en vigueur, annexé au plan d'occupation des sols ; que le permis de construire délivré autorisait la transformation de locaux d'activités en habitation et la modification de la typologie des logements existants au premier étage de l'immeuble, uniquement ; que le projet ainsi autorisé devait permettre la création de huit nouveaux logements, soit un total de vingt deux au total sur la parcelle ; que la déclaration d'ouverture de chantier a été déposée en mairie le 12 novembre 2008 ; qu'aucune déclaration d'achèvement de ceux-ci et de leur conformité au permis de construire n'avait été transmise à la ville ; que le service urbanisme de Villeneuve-La-Garenne a effectué deux visites des lieux, les 30 novembre et 17 décembre 2009, cette seconde visite ayant été accomplie avec la présence de M. X..., gérant de la société civile immobilière ; qu'au cours de ces visites, Mme Y..., agent verbalisateur assermenté, a dressé procès-verbal et constaté diverses irrégularités et non conformités ; que celles-ci ont consisté dans le fait que, d'une part, les espaces extérieurs ne correspondaient pas au plan du permis de construire et que, d'autre part, sept locaux en rez-de-chaussée, prévus pour être des ateliers ou locaux d'activités, avaient été transformés en logements dans les bâtiments B et C de l'immeuble ; que ces transformations, non conformes au plan d'occupation des sols et au plan de prévention des risques d'inondations,

annexé à celui-ci, devaient, en outre, s'agissant de logements supplémentaires, s'accompagner de places de stationnement ; que celles-ci ne pouvaient techniquement s'opérer sur ce terrain compte tenu des termes du plan de prévention précité stipulant qu'en cas de changement de destination des surfaces de planchers existants, la nouvelle destination des locaux ne pouvait pas être de l'habitation ; qu'il ressort des interventions de la commune que quatre autres locaux, à usage d'ateliers, n'avaient pu être visités ; qu'en outre, dans la bâtiment A, quinze portes avaient été dénombrées alors que le permis de construire prévoyait quatorze logements ; que lors de son audition du 9 avril 2010, M. X..., au nom de la société civile immobilière mise en cause, s'était engagé à faire le nécessaire pour accomplir les travaux de conformité nécessaires, notamment sur les quatorze logements au lieu de quinze, la transformation d'ateliers en logements et avait même déclaré qu'il allait résilier les baux ; que, pour tenter de s'exonérer de sa responsabilité pénale, il a déclaré, de manière peu crédible, il a eu un souci d'affectation concernant certains appartements qui est dû aux agences de la ville de Villeneuve-la-Garenne et de Paris, qui ont fait une erreur affectant des locaux commerciaux comme étant des locaux d'habitation ; qu'au jour de cette audition, il a déclaré avoir neuf locataires et s'engager à réhabiliter le site comme prévu dans le permis de construire ; qu'alors qu'un délai de six mois lui avait été donné, il a été établi qu'en juin 2001, le service urbanisme de la mairie n'avait reçu aucune demande de modification du permis délivré et qu'aucune correction n'avait été réalisée ; que, dans le cadre de l'enquête préliminaire, la police a procédé aux auditions de locataires des appartements du rez-de-chaussée qui ont expliqué dans quelles conditions ils avaient emménagé, quel était le montant du loyer et que les locaux leur avaient été loués comme des locaux d'habitation ; que le locataire Mme C..., épouse Z..., compagne de M. A..., locataires depuis le 1er juin 2009, de l'un des appartements non conformes, a expliqué que leur loyer avait été réévalué, à la hausse le 28 juin 2010, soit postérieurement à l'audition du 9 avril 2010 au cours de laquelle M. X... avait annoncé qu'il allait résilier les baux ; qu'elle a expliqué ne plus payer de loyer en attendant d'être relogée par M. X... ; qu'au cours de son audition, Mme Z... a fait part des problèmes sur l'évacuation des eaux usées, du compteur disjonctant régulièrement et du bruit ; qu'à l'appui des dires de Mme Z..., le dossier renferme deux courriers signés de M. X... à en-tête de la société civile immobilière L'Etoile, des 28 juin et 3 novembre 2010, dans lesquels celle-ci, pour le premier, révisé le loyer dû et, pour le second, propose un nouveau logement, le précédent leur ayant été affecté « par erreur », avec un loyer supérieur ; que le 28 mars 2011, M. X... a assuré que tous les locataires du bâtiment C étaient partis, à l'exception de MM. A... et B... ; que, s'agissant des modifications du permis, il a déclaré « j'attends que l'architecte fasse le dépôt auprès de la mairie » ; qu'entendue le 23 juin 2011, soit plusieurs mois après cette déclaration, Mme Y... a affirmé que ni l'architecte ni M. X... n'avaient entrepris de nouvelles démarches auprès des services de la mairie ; que l'ensemble de ces éléments démontre la matérialité des deux infractions reprochées à la société civile immobilière L'Etoile ; qu'en effet, l'affectation de ces locaux, destinés à n'être réservés qu'à des locaux d'activité non habitables, même partiellement, à l'habitation était irrégulière ; qu'elle aurait dû, en outre, s'accompagner d'aménagement de places de stationnement ; que les trois espaces plantés et le local-poubelle prévus dans le permis de construire n'ont pas été réalisés ; que, s'agissant de l'élément intentionnel, celui-ci est constitué par l'attitude de M. X... qui, avec désinvolture, a négligé les prescriptions de la mairie, se retranchant derrière une erreur quant à l'affectation des locaux, imputant la faute aux agences ou renvoyant les démarches à son architecte, et n'a pas accompli ou seulement très tardivement les démarches nécessaires pour le relogement des locataires ou leur permettre de quitter les lieux ; que, durant cette période, la société civile immobilière a bénéficié de loyers induit pour des locaux non destinés à l'habitation et pour lesquels, compte tenu de leur emplacement, en rez-de-chaussée, au regard des prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation, la situation n'était pas régularisable ;

" 1°) alors qu'après avoir énoncé liminairement qu'elle développerait dans ses motifs les moyens de fond soulevés par la prévenue dans ses conclusions régulièrement déposées à l'audience, la cour d'appel n'y a nullement procédé et n'a répondu à aucun des chefs péremptoires qui y figuraient ;

" 2°) alors qu'ainsi que le faisait valoir la société civile immobilière L'Etoile dans ses conclusions, il résulte des dispositions de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme que les travaux exécutés sur des locaux compris dans les constructions existantes ne sauraient constituer une infraction à la législation sur le permis de construire qu'autant qu'ils sont de nature à modifier la destination de l'immeuble pris dans son ensemble et que la cour d'appel, qui a omis de rechercher si, comme elle y était ainsi invitée, les changements d'affectation de certains locaux des immeubles concernés qu'elle relevait avaient eu pour effet de changer la destination de ces immeubles pris dans leur ensemble, immeubles dont elle constatait expressément qu'ils étaient " à usage de logements et activités ", a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

" 3°) alors qu'il résulte des dispositions de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme que lorsqu'un permis de construire a été délivré en vue de la réhabilitation des bâtiments, la modification de la destination d'un local dépend non de la modification de l'usage de celui-ci mais des seuls travaux effectués sur celui-ci et que la cour d'appel qui s'est bornée à

déduire la modification de la destination de certains locaux des immeubles concernés par le permis de construire délivré à la société civile immobilière L'Etoile de la conclusion de baux d'habitation impliquant un simple changement d'affectation sans constater dans sa décision que la société civile immobilière L'Etoile ait effectué des travaux en méconnaissance du permis de construire qui lui avait été délivré en vue de la réhabilitation des immeubles concernés, n'a pas caractérisé l'élément matériel de l'infraction qu'elle a retenue ;

" 4°) alors que la loi pénale est d'interprétation stricte et que les infractions à la législation sur le permis de construire supposent, aux termes de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme, pour être constituées, la construction ou l'exécution sur des constructions existantes de travaux non conformes au permis de construire c'est-à-dire des actes positifs et qu'en entrant dès lors en voie de condamnation à l'encontre de la société civile immobilière L'Etoile du chef d'exécution de travaux non autorisés par un permis de construire motif pris de ce que les " trois espaces plantés et le local poubelles prévus par le permis de construire n'ont pas été réalisés ", la cour d'appel a violé par fausse application le texte susvisé ;

" 5°) alors, en tout état de cause, qu'il résulte des constatations de l'arrêt qu'à la date où ont été dressés des procès-verbaux d'infraction, base de la prévention, soit un an seulement après la date d'ouverture du chantier, la société civile immobilière L'Etoile n'avait procédé à aucune déclaration d'achèvement de celui-ci précisément du fait que certains travaux n'étaient pas encore achevés en sorte que c'est par des motifs erronés que la cour d'appel a retenu une omission aux dispositions des articles L. 421-1 et L. 480-4 du code de l'urbanisme " ;

Attendu que, pour déclarer la société L'Etoile, coupable d'exécution de travaux non autorisés par un permis de construire, la cour d'appel énonce que compte tenu de l'emplacement du terrain, situé en zone inondable, le rez-de-chaussée ne pouvait prévoir aucun nouveau logement, ceci conformément au plan de prévention des risques d'inondations en vigueur, annexé au plan d'occupation des sols ; que le permis de construire délivré autorisait uniquement la transformation de locaux d'activités en habitation et la modification de la typologie des logements existants au premier étage de l'immeuble ; que les juges constatent ensuite, d'une part, que les espaces extérieurs ne correspondent pas au plan du permis de construire et, d'autre part, que sept locaux en rez-de-chaussée, prévus pour être des ateliers ou locaux d'activités, ont été transformés en logements dans les bâtiments B et C de l'immeuble ; que ces transformations, non conformes au plan d'occupation des sols et au plan de prévention des risques d'inondations, annexé à celui-ci, devaient, en outre, s'agissant de logements supplémentaires, s'accompagner de places de stationnement ; que celles-ci ne pouvaient techniquement s'opérer sur ce terrain compte tenu des termes du plan de prévention précité stipulant qu'en cas de changement de destination des surfaces de planchers existants, la nouvelle destination des locaux ne pouvait pas être de l'habitation ; que l'ensemble de ces éléments démontre la matérialité des deux infractions reprochées à la société civile immobilière L'Etoile ;

Attendu qu'en statuant par ces seuls motifs, et dès lors que l'achèvement des travaux n'est pas une condition de la poursuite pour construction en violation d'un permis de construire, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions qui lui étaient soumises, a justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen doit être écarté ;

Sur le quatrième moyen de cassation, pris de la violation des articles 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, 111-4 du code pénal, L. 160-1 du code de l'urbanisme, 591 et 593 du code de procédure pénale, défaut et contradiction de motifs, manque de base légale ;

" en ce que la cour d'appel a déclaré la société civile immobilière L'Etoile coupable d'infraction au plan de prévention des risques inondation,

" aux motifs que les transformations en logements dans les bâtiments B et C de l'immeuble, non conformes au plan d'occupation des sols et au plan de prévention des risques d'inondation, annexé à celui-ci, devaient en outre, s'agissant de logements supplémentaires, s'accompagner de places de stationnement ; que celles-ci ne pouvaient techniquement s'opérer sur ce terrain compte tenu du terme de prévention précité stipulant qu'en cas de changement de destination des surfaces de planchers existants, la nouvelle destination des locaux ne pouvait pas être de l'habitation ;

" 1°) alors que la loi pénale est d'interprétation stricte et que si l'article L. 160-1 du code de l'urbanisme réprime la méconnaissance des dispositions du plan d'occupation des sols, il ne réprime aucunement la méconnaissance des documents qui y sont annexés ;

" 2°) alors, en tout état de cause, que la juridiction correctionnelle ne pourrait sanctionner en application de l'article L. 160-1 du code de l'urbanisme la violation d'une pièce annexée au plan d'occupation des sols qu'autant qu'elle constaterait que cette pièce a été comprise dans la procédure d'approbation du plan d'occupation des sols lui-même et qu'en l'espèce, la cour d'appel n'a nullement procédé à cette constatation et n'a dès lors pas légalement justifié sa décision ;

" 3°) alors subsidiairement qu'en ne s'expliquant pas, fût ce sommairement, sur le contenu du plan de prévention des

risques d'inondation annexé au plan d'occupation des sols, la cour d'appel a mis la Cour de cassation dans l'impossibilité d'exercer son contrôle sur la légalité de sa décision ;

" 4°) alors que la cour d'appel ne pouvait, sans se contredire, constater qu'à la supposer constitutive d'une méconnaissance du plan d'occupation des sols, la méconnaissance du plan de prévention des risques d'inondation aurait été consommée par l'édification de places de stationnement et constater par ailleurs implicitement mais nécessairement que ces places de stationnement n'avaient été ni édifiées ni même projetées par la société civile immobilière L'Etoile ;

" 5°) alors qu'il en résulte que la cour d'appel n'a sanctionné dans ses motifs qu'une infraction hypothétique voire imaginaire " ;

Attendu que, pour condamner la prévenue pour infraction aux prescriptions d'un plan de prévention des risques d'inondation, la cour d'appel prononce par les motifs repris au moyen ;

Attendu qu'en statuant ainsi, et dès lors qu'il résulte de l'article L. 562-4 du code de l'environnement, que le plan de prévention des risques naturels prévisibles, et par suite le plan de prévention des risques d'inondation, est annexé au plan d'occupation des sols, qui était visé dans la prévention, et que l'article L. 562-5 du même code renvoie, pour la répression de l'infraction au plan de prévention des risques naturels prévisibles, à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme, également visé dans la citation, la cour d'appel n'a porté aucune atteinte aux droits de la défense de la prévenue ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le cinquième moyen de cassation, pris de la violation des articles 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, 132-24 du code pénal, préliminaire, 388, 512, 591 et 593 du code de procédure pénale, défaut de motifs, manque de base légale, ensemble violation des droits de la défense ;

" en ce que l'arrêt attaqué a condamné la société civile immobilière L'Etoile à une amende délictuelle de 50 000 euros ;  
" aux motifs que durant une longue période, la société civile immobilière L'Etoile a perçu indûment des loyers de la part de locataires occupant des locaux qui ne devaient être affectés à l'état d'habitation ; que cette période s'étend de début 2009 à courant 2011 ; que la prévention étant circonscrite à courant 2009, il sera tenu compte du montant global des loyers perçus sur cette période ; que s'agissant d'environ dix logements à 500 euros par mois, l'amende délictuelle pour les deux infractions à l'encontre de la société civile immobilière L'Etoile sera fixée à 50 000 euros ;

" alors que la citation délivrée, le 5 novembre 2012, à la société civile immobilière L'Etoile ne visant que des faits circonscrits à janvier 2009, et la société civile immobilière n'ayant pas comparu volontairement sur des faits localisés courant 2009, la cour d'appel ne pouvait sans excéder ses pouvoirs, tenir compte, pour fixer l'amende prononcée à son encontre, des loyers perçus par elle durant toute l'année 2009 " ;

Attendu que, pour fixer le montant de l'amende, la cour d'appel, qui n'a pas excédé le maximum de l'amende prévue pour les délits dont elle déclaré la prévenue coupable, n'a tenu compte que du rapport des locaux qui ne devaient pas être affectés à l'habitation pendant la période de prévention qu'elle a elle-même définie ;

D'où il suit que le moyen doit être écarté ;

Et attendu que l'arrêt est régulier en la forme ;

REJETTE le pourvoi ;

FIXE à 3 000 euros la somme que la société civile immobilière L'Etoile devra payer à la commune de Villeneuve-la-Garenne au titre de l'article 618-1 du code de procédure pénale ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre criminelle, et prononcé par le président le huit décembre deux mille quinze ;

En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le président, le rapporteur et le greffier de chambre.

## Décision attaquée

Cour d'appel de versailles  
4 juillet 2014

## **Textes appliqués**

article 6 du code de procédure pénale

article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme

article 4 du Protocole n° 7 annexé à ladite Convention

article L. 480-4 du code de l'urbanisme

articles L. 562-4 et L. 562-5 du code de l'environnement