

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

CHAMBRE DES APPELS CORRECTIONNELS

Chambre correctionnelle 5-2

N° Parquet : TJ TARASCON
15321000005
N° Parquet général : PGCAAUDCO 21 000336
Arrêt N°25/102



*pour copie certifiée conforme
le greffier*

DÉCLARATION DE POURVOI EN CASSATION

N° de pourvoi: 25/68

Le 14 mars 2025, par devant nous, Monsieur Christophe FLIPPE, greffier de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence chambre des appels correctionnels (Chambre correctionnelle 5-2), s'est présentée :

Maître Annabelle BOUSQUET avocat au barreau de AIX EN PROVENCE, intervenant pour

La Mairie d'Arles

Adresse : place de la République 13200 ARLES (Bouches du Rhône)

qui déclare se pourvoir en cassation contre l'arrêt correctionnel rendu par la Chambre des Appels Correctionnels de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence (Chambre correctionnelle 5-2) en date du 5 mars 2025,

précisant que son pourvoi porte sur les dispositions pénales et les dispositions civiles

Personne poursuivie :

LA SCI LA MAISON DES QUAIS

SIREN : 537 701 070

Prise en la personne de Monsieur LOPEZ Jean Baptiste, gérant

Adresse : 41 Quai de la Roquette 13200 ARLES (Bouches du Rhône)

Lecture faite par le déclarant qui persiste et signe avec nous greffier.

Fait à AIX EN PROVENCE , le 14 mars 2025

LE DECLARANT, ayant reçu copie conforme
de la présente déclaration,

LE GREFFIER

SCP Waquet, Farge, Hazan, Féliers

Avocat au Conseil d'Etat et à

la Cour de cassation

27, quai Anatole France 75007 PARIS

(Section 3)

@

POURVOI N° Q 25-82.683

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CRIMINELLE

MEMOIRE AMPLIATIF

POUR: La mairie d'Arles

PRESENTATION

Le pourvoi est dirigé contre un arrêt partiellement infirmatif ayant relaxé la SCI La Maison des Quais des chefs d'infractions à la législation d'urbanisme, et ayant débouté la maire d'Arles de ses demandes au titre de l'action civile.

<p>Moyen</p>	<p>DEUX MOYENS DE CASSATION</p> <p><u>Premier moyen</u></p> <p><i>Exception de nullité – grief – notion de « domicile » au sens de l'article 8 CEDH</i></p> <p><i>Une branche</i></p> <p><i>Le moyen reproche à la cour d'appel d'avoir prononcé la nullité d'un procès-verbal de visite par application de l'article 8 CEDH, au motif que le consentement de la SCI à une telle visite n'était pas établi, sans expliquer en quoi le local pouvait être qualifié de domicile.</i></p> <p><u>Second moyen</u></p> <p><i>Pièce non communiquée – organisation du débat contradictoire – force probante renforcée</i></p> <p><i>Deux branches</i></p> <p><i>La première branche reproche à la cour d'appel d'avoir refusé d'examiner une pièce au motif qu'elle n'avait pas été communiquée à la partie adverse.</i></p> <p><i>La seconde branche reproche à la cour d'appel d'avoir dénié toute force probante à un procès-verbal faisant foi jusqu'à preuve du contraire, en l'absence de toute preuve contraire.</i></p>
<p>Compléments</p>	<p><i>Arrêt partiellement infirmatif</i></p> <p><i>Les questions ne sont pas nouvelles</i></p> <p><i>Cassation avec renvoi</i></p>

FAITS

Par un arrêté du 30 janvier 2012, le maire de la commune d'Arles, exposante, a attribué à la SCI La Maison des Quais un permis de construire concernant un immeuble situé dans un plan de sauvegarde.

Les travaux réalisés n'étant pas conformes aux prescriptions du permis de construire, un agent communal a dressé le 16 décembre 2013 un procès-verbal de constat d'infraction concernant la toiture, les fenêtres, et la porte métallique. Un second procès-verbal, du 7 mai 2015, a constaté que la situation n'avait pas été régularisée.

Un troisième procès-verbal de constat d'infraction était dressé le 14 novembre 2016 et constatait une nouvelle fois l'irrégularité des travaux réalisés.

La SCI La Maison des Quais a en conséquence été citée devant le tribunal correctionnel de Tarascon, prévenue des chefs d'infraction aux dispositions du plan local d'urbanisme, d'exécution de travaux non autorisés par un permis de construire, et d'exécution irrégulière de travaux modifiant l'état d'un immeuble en secteur sauvegardé.

Par un jugement du 30 mars 2021, le tribunal correctionnel de Tarascon a prononcé la nullité du procès-verbal du 16 décembre 2013, rejeté les autres exceptions de nullité, déclaré la SCI La Maison des Quais coupable des faits qui lui étaient reprochés, et condamné la SCI au paiement d'une amende de trois mille euros avec sursis.

Le tribunal a en outre ordonné à son encontre une mesure de restitution concernant les irrégularités affectant la toiture avec mise en conformité au permis de construire, dans le délai d'un an et sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du caractère définitif de la décision. Statuant sur l'action civile, le tribunal a déclaré recevable la constitution de partie civile de la commune d'Arles et a condamné la SCI à lui payer la somme d'un euro à titre de dommages-intérêts.

Par un arrêt du 5 mars 2025, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a annulé le procès-verbal de constat d'infraction du 16 décembre 2013 et rejeté les autres moyens de nullité, a infirmé le jugement attaqué en toutes ses dispositions au fond et, statuant à nouveau, a relaxé la SCI des faits qui lui étaient reprochés, et débouté les parties civiles de l'ensemble de leurs demandes compte tenu de la relaxe.

C'est l'arrêt attaqué.

DISCUSSION

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La mairie d'Arles fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé le procès-verbal de constat d'infraction en date du 16 décembre 2013, d'avoir relaxé la SCI La Maison des Quais des faits qui lui sont reprochés et d'avoir débouté la mairie d'Arles de l'ensemble de ses demandes,

ALORS QUE le droit d'une personne morale au respect de son domicile inclut le droit au respect des locaux dans lesquels elle est installée, à savoir son siège social, son agence ou ses locaux professionnels, mais ne s'étend pas à des locaux destinés à être occupés par des tiers ; qu'après avoir constaté que le local sis 41 quai de la Roquette fonctionnait comme une chambre d'hôtes (p. 4) et faisait l'objet de locations à la nuitée (p. 9), l'arrêt attaqué retient qu'en l'absence de locataire l'accord devait être donné par les représentants de la SCI, et en déduit que le procès-verbal du 16 décembre 2013, qui n'établit pas l'existence du consentement « *des occupants du domicile* », doit être annulé (pp. 8-9) ; qu'en jugeant ainsi que la SCI La Maison des Quais justifiait d'un grief tiré de la violation de son droit au respect de son domicile, sans mieux expliquer en quoi le local, dont elle constatait qu'il était destiné à la location à des tiers, pouvait être regardé comme son domicile, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et 802 du code de procédure pénale, et a violé l'article 593 du même code.

D'une part, selon l'article 802 du code de procédure pénale :

« En cas de violation des formes prescrites par la loi à peine de nullité ou d'inobservation des formalités substantielles, toute juridiction, y compris la Cour de cassation, qui est saisie d'une demande d'annulation ou qui relève d'office une telle irrégularité ne peut prononcer la nullité que lorsque celle-ci a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie qu'elle concerne ».

Ces dispositions subordonnent l'annulation d'une pièce de la procédure à la caractérisation d'un grief subi par le demandeur.

La Cour de cassation juge à cet égard :

« L'existence d'un grief est établie lorsque l'irrégularité elle-même a occasionné un préjudice au requérant, lequel ne peut résulter de la seule mise en cause de celui-ci par l'acte critiqué » (Crim., 7 septembre

2021, n° 21-80.642, au *Bulletin* ; Crim., 7 septembre 2021, n° 20-87.191, au *Bulletin*).

L'irrégularité affectant l'acte doit avoir, par elle-même, causé un préjudice au prévenu.

D'autre part, aux termes de l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, applicable à la cause :

« Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans ».

Ces dispositions n'imposaient pas que le consentement de l'occupant des lieux soit recueilli préalablement (cf. Crim., 15 janvier 2019, n° 18-80.341 ; Crim., 18 mars 2014, n° 13-87.112).

Saisie de la conformité de ces dispositions à l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, la Cour de Strasbourg a jugé que la visite réalisée dans le domicile de l'intéressé, sans son accord ou à défaut d'une autorisation judiciaire, constituait une atteinte disproportionnée au droit au respect du domicile et était partant contraire à l'article 8 de la Convention (CEDH, 16 mai 2019, *Halabi c/ France*, n° 66554/14).

La Cour de cassation en a tiré les conséquences, et juge désormais que l'accord du propriétaire des lieux doit être recueilli lorsque le lieu visité constitue son domicile (Crim., 25 janvier 2022, n° 20-84.185 ; cf. déjà antérieurement : Crim., 21 octobre 2014, n° 13-88.323).

La solution relève de l'évidence, mais mérite d'être soulignée : le requérant ne peut se prévaloir d'un grief tiré de la violation de son droit au respect de son domicile, qu'à la condition que le local constitue son domicile.

Il est de jurisprudence constante que la question de savoir si une habitation particulière constitue un domicile au sens de l'article 8 CEDH dépend de circonstances factuelles, notamment de l'existence de liens suffisants et continus avec un lieu déterminé (v. par ex. : CEDH, 17 octobre 2013, *Winterstein et autres c/ France*, n° 27013/07, § 141)

S'agissant des personnes morales, la Cour européenne des droits de l'homme juge, par une interprétation dynamique de la Convention,

que dans certaines circonstances, les droits garantis sous l'angle de l'article 8 de la Convention peuvent être interprétés comme incluant pour une société le droit au respect de son siège social, son agence ou ses locaux professionnels (CEDH, 16 avril 2002, *Société Colas Est et autres c/ France*, n° 37971/97, § 41).

Il s'agit en d'autres termes des lieux dans lequel est assuré le fonctionnement de la société : le lieu où ses organes se réunissent, les locaux dans lesquels dirigeants et salariés ont leurs bureaux, ceux dans lesquels sont conservés les documents comptables, fiscaux, financiers et autres et qui comportent des informations quant à la vie et à la gestion de la société et au secret des affaires...

Le « domicile » d'une personne morale correspond aux locaux dans lesquels celle-ci est matériellement installée et où des informations quant à son fonctionnement peuvent être obtenues par les autorités nationales.

Le droit au respect du domicile est au demeurant invoqué, et retenu par la Cour de Strasbourg, dans des hypothèses de visites domiciliaires conduisant à la saisie de données et documents appartenant à la société (CEDH, 16 avril 2002, *Société Colas Est, préc.* ; CEDH, 21 décembre 2010, *Société Canal Plus et autres c/ France*, n° 29408/08 ; CEDH, 4 avril 2023, *UAB Kesko Senukai Lithuania c/ Lituanie*, n° 19162/19 ; CEDH, 2 octobre 2014, *Delta Pekarny c/ République tchèque*, n° 97/11).

A l'inverse, un moulin, une boulangerie et des entrepôts ne constituent pas un domicile (CEDH, 15 novembre 2007, *Khamidov c/ Russie*, n° 72118/01, § 131).

De même, une porcherie n'est pas plus un domicile, fût-il professionnel (CEDH, 6 septembre 2005, *Leveau et Fillon c/ France*, n° 63512/00).

Des lieux dans lesquels ne se déploie pas la « vie privée » d'une personne morale, mais dans lesquels elle exerce son activité et qui font l'objet d'une exploitation commerciale, ne sauraient être qualifiés de domicile.

Si les bureaux, serveurs informatiques, de manière générale les locaux professionnels d'une société peuvent constituer son domicile, tel n'est pas le cas d'une porcherie, d'une usine, d'un bâtiment industriel, ou encore de locaux dans lesquels la société n'est pas installée et qui sont au contraire destinés à la location à des tiers.

En l'espèce, la SCI La Maison des Quais a saisi les juges du fond d'une exception de nullité du procès-verbal de visite du 16 décembre 2013, au motif que son accord n'avait pas été préalablement recueilli.

La cour d'appel a d'abord rappelé que la Cour européenne des droits de l'homme, par sa décision « *Halabi c/ France* » précitée, avait condamné la France pour atteinte au droit au respect du domicile sous l'empire de l'article L. 461-1 ancien du code de l'urbanisme (arrêt attaqué, p. 8).

Elle a ensuite retenu que les constatations ayant servi de fondement au procès-verbal litigieux avaient été effectuées depuis l'intérieur de la propriété de la SCI (*ibid.*).

Elle relève ensuite que le procès-verbal ne permet pas d'identifier la qualité des personnes présentes lors du contrôle, qu'il est en conséquence impossible d'établir avec certitude qu'un locataire était présent, d'autant que l'immeuble faisait l'objet de simples locations à la nuitée, et qu'en l'absence de locataire l'accord devait être donné par la SCI, au travers de ses représentants (p. 9).

L'arrêt attaqué en déduit que, l'existence du consentement des occupants du domicile ne pouvant être établie, le procès-verbal du 16 décembre 2013 doit être déclaré nul.

La cour d'appel a ainsi jugé que l'absence d'accord préalable de la SCI lui avait causé un grief, tiré de la violation de son droit au respect de son domicile, de sorte que l'acte devait être annulé conformément aux dispositions de l'article 802 précité du code de procédure pénale.

Mais ces motifs sont insuffisants et ne justifient pas légalement l'arrêt attaqué.

La cour d'appel a en effet constaté que le local objet de la visite fonctionnait comme une chambre d'hôtes (p. 4), et qu'il « *faisait l'objet de simples locations à la nuitée* » (p. 9).

Il ressortait de ces constatations que l'immeuble n'était pas occupé par la société, ses gérants ou salariés, qu'il n'abritait pas ses bureaux ou ses archives, mais qu'il était l'objet de son activité et faisait l'objet d'une exploitation à des fins commerciales, destiné à être loué, à la nuitée, à des tiers.

Il ne s'agissait donc pas du lieu où la société pouvait se dire « chez elle » et au sein duquel se déploierait sa vie privée, mais d'un bien sur lequel elle dispose d'un droit de propriété et destiné à être occupé par d'autres.

La cour d'appel ne pouvait, sans mieux s'en expliquer, retenir que l'immeuble dont elle avait constaté qu'il était destiné à la location à des

tiers, constituait le domicile de la société, au seul motif que cette dernière en était la propriétaire.

Il lui appartenait au contraire de caractériser, outre la propriété de l'immeuble, les liens suffisants et continus permettant de retenir une telle qualification, et partant un grief tiré de la violation de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme.

En retenant l'existence d'un grief et en annulant en conséquence le procès-verbal du 16 décembre 2013 sans procéder à cette recherche, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et 802 du code de procédure pénale, et a violé l'article 593 du code de procédure pénale.

La cassation est acquise.

SECOND MOYEN DE CASSATION

La mairie d'Arles fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir relaxé la SCI La Maison des Quais des faits qui lui sont reprochés et d'avoir débouté la mairie d'Arles de l'ensemble de ses demandes,

1°) ALORS QUE le juge ne peut refuser de se fonder sur les preuves qui lui sont apportées lors des débats, au motif qu'elles n'auraient pas été préalablement communiquées à la partie adverse ; que la cour d'appel retient que le procès-verbal du 14 novembre 2016 ne saurait fonder une condamnation pénale au motif qu'il n'était pas contenu dans le dossier numérisé communiqué à l'avocat, de sorte qu'il n'a pas fait l'objet d'un débat contradictoire (p. 9) ; qu'en statuant ainsi, quand il lui appartenait d'assurer le débat contradictoire en ordonnant la communication de ce procès-verbal à la SCI La Maison des Quais et à son conseil, la cour d'appel a violé l'article 427 du code de procédure pénale ;

2°) ALORS QUE les procès-verbaux de constat d'infraction dressés par tous officiers ou agents de police judiciaire, tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, font foi jusqu'à preuve du contraire et les constatations qu'ils contiennent s'imposent aux juges du fond ; que la cour d'appel retient que les mesures contenues dans le procès-verbal du 14 novembre 2016 n'ont pas pu être réalisées depuis l'appartement voisin, qu'il est vraisemblable que l'agent communal a simplement constaté que les travaux litigieux étaient toujours présents et qu'il s'est contenté de se rapporter aux mesures qu'il avait effectuées le 16 décembre 2013, mais que ce procès-verbal ayant été annulé il ne peut servir de support à une condamnation (p. 9) ; qu'en statuant par ces motifs qui déniaient toute force probante aux constatations contenues dans le procès-verbal du 14 novembre 2016, quand ces constatations faisaient foi jusqu'à preuve du contraire et s'imposaient à la cour d'appel en l'absence d'une telle preuve, la cour d'appel a violé les articles L. 480-1 du code de l'urbanisme et 431 du code de procédure pénale.

Sur la première branche

Aux termes de l'article 427 du code de procédure pénale :

« Hors les cas où la loi en dispose autrement, les infractions peuvent être établies par tout mode de preuve et le juge décide d'après son intime conviction.

Le juge ne peut fonder sa décision que sur des preuves qui lui sont apportées au cours des débats et contradictoirement discutées devant lui ».

La chambre criminelle rappelle régulièrement que ce texte impose uniquement au juge correctionnel de ne fonder sa décision que sur des pièces ayant fait l'objet d'un débat contradictoire, mais qu'il n'exige pas que ces pièces soient communiquées à la partie adverse avant l'audience (Crim., 19 juin 1991, n° 90-86.630, *Bull. crim.*, n° 267 ; Crim., 10 novembre 2004, n° 03-87.628, *Bull. crim.*, n° 285).

Bien au contraire, le juge pénal ne peut, sans méconnaître son office, refuser d'examiner – et de se fonder – sur une pièce au motif qu'elle n'a pas été communiquée à la partie adverse avant l'audience. Il lui appartient dans ce cas d'ordonner la communication de la pièce en question :

« Vu l'article 427 du Code de procédure pénale ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le juge ne peut refuser d'examiner les preuves qui lui sont apportées lors des débats, au motif qu'elles n'auraient pas été préalablement communiquées à la partie adverse ;

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que Jean-Louis X..., prévenu d'abus de confiance, a produit divers documents lors des débats d'appel ; que, pour faire droit à la demande du ministère public tendant à ce que ces pièces soient écartées des débats, les juges du second degré énoncent que « ne peuvent être pris en considération par la Cour des documents non soumis à la libre discussion des parties, notamment lorsqu'ils n'ont pas, préalablement, été remis au ministère public » ;

*Mais attendu qu'en statuant ainsi alors qu'il lui appartenait d'assurer le débat contradictoire en ordonnant la communication des documents susvisés au ministère public, la cour d'appel a méconnu le sens et la portée du texte susvisé et du principe ci-dessus rappelé » (Crim., 12 janvier 2005, n° 04-81.982, *Bull. crim.*, n° 17 ; Crim., 23 septembre 2009, n° 09-80.707 ; Crim., 18 février 2015, n° 13-84.000, *Bull. crim.*, n° 31 ; Crim., 17 juin 2015, n° 13-87.595).*

En l'espèce, la cour d'appel a refusé de se fonder sur le procès-verbal du 14 novembre 2016, précisément au motif que celui-ci n'avait pas été communiqué à la SCI prévenue avant l'audience :

« Dans ses écritures, la SCI La Maison des Quais soutient que ce procès-verbal ne saurait fonder une condamnation pénale dès lors que cette pièce du dossier ne lui a jamais été communiquée. La cour constate en effet que le dossier numérisé communiqué à l'avocat de la société appelante ne contient pas le procès-verbal du 7 mai 2015 [lire 14 novembre 2016] de sorte qu'il n'a pas fait l'objet d'un débat contradictoire et ne saurait fonder une condamnation pénale » (arrêt attaqué, p. 9).

Ces motifs doivent être censurés.

La cour d'appel ne pouvait refuser d'examiner le procès-verbal du 14 novembre 2016, et partant de se fonder sur cette pièce, au motif qu'elle n'avait pas l'objet d'une communication avant l'audience. Elle devait ordonner la communication du procès-verbal à la SCI prévenue et à son conseil, afin qu'il fasse l'objet d'un débat contradictoire.

En s'abstenant de le faire et en refusant au contraire d'examiner le procès-verbal, la cour d'appel a violé l'article 427 du code de procédure pénale.

La cassation s'impose.

Sur la seconde branche

Aux termes de l'article 430 du code de procédure pénale :

« Sauf dans le cas où la loi en dispose autrement, les procès-verbaux et les rapports constatant les délits ne valent qu'à titre de simples renseignements ».

L'alinéa premier de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme constitue un tel texte spécial conférant au procès-verbal une force probante particulière :

« Les infractions aux dispositions des titres I^{er}, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire ».

Et selon l'article 431 du code de procédure pénale, cette preuve contraire ne peut être rapportée que par écrit ou par témoins.

A défaut d'une preuve contraire écrite ou testimoniale, la cour d'appel est tenue par les constatations du procès-verbal qui s'imposent à elle (Crim., 11 février 1971, n° 70-92.521, Bull. crim., n° 52 ; Crim., 12 juin 2001, n° 00-87.434 ; Crim., 6 novembre 2018, n° 17-84.365 ; Crim., 18 novembre 2008, n° 08-83.957).

En l'espèce, les infractions d'urbanisme reprochées à la SCI La Maison des Quais étaient constatées par le procès-verbal du 14 novembre 2016, établi sur le fondement de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme par un agent du service du patrimoine de la mairie d'Arles,

« ayant prêté serment le 14 février 2008 devant le Tribunal d'instance d'Arles et porteur de [sa] commission » (production).

Ce procès-verbal, en application de l'article L. 480-1 précité du code de l'urbanisme, faisait foi jusqu'à preuve du contraire, de sorte que les constatations personnelles de l'agent qu'il contenait s'imposaient à la cour d'appel.

La cour a cependant dénié toute force probante à ce procès-verbal par les motifs suivants :

« En tout état de cause, ce procès-verbal, établi depuis l'appartement occupé par M. André, partie civile – vraisemblablement depuis sa terrasse – comporte des mesures très détaillées des travaux réalisés par la SCI La Maison des Quais. Or, ces mesures n'ont pas pu être réalisées depuis l'appartement voisin de la société appelante. En effet, une simple constatation visuelle des plans des travaux suffit à démontrer que les mesures des constructions litigieuses ne pouvaient matériellement avoir été effectuées depuis l'appartement voisin. Il est vraisemblable que le 14 novembre 2016 l'agent communal a constaté depuis l'appartement de M. André que les travaux litigieux étaient toujours présents et qu'il s'est contenté de se rapporter aux mesures qu'il avait effectuées le 16 décembre 2013. Or, ce procès-verbal vient de faire l'objet d'une annulation par la cour et il ne peut donc servir de support à une condamnation.

En conséquence, la cour constate qu'il n'existe pas de pièces de procédure constatant les manquements reprochés à la SCI La Maison des Quais qui sera donc relaxée des faits reprochés » (arrêt attaqué, p. 9).

Alors que la SCI La Maison des Quais, prévenue, ne produisait aucune preuve contraire, qu'elle soit écrite ou testimoniale, la cour d'appel a refusé de se fonder sur les constatations du procès-verbal en considérant que celles-ci n'étaient pas « *vraisemblables* ».

Mais ces constatations faisaient foi et il n'appartenait pas aux juges d'appel d'en apprécier la valeur probante. La cour était tenue par ces constatations, qui s'imposaient à elle, et elle ne pouvait pas, sans preuve contraire, écarter le procès-verbal du 14 novembre 2016 au motif que ses constatations n'auraient pas été probantes.

En prononçant pourtant la relaxe de la SCI La Maison des Quais au motif qu'il « *n'existe pas de pièces de procédure constatant les manquements reprochés* », la cour d'appel a méconnu la force probante attachée à ce procès-verbal, et a violé les articles L. 480-1 du code de l'urbanisme et 431 du code de procédure pénale.


A tous égards, la cassation est inévitable.

PAR CES MOTIFS, et tous autres à produire, déduire ou suppléer, même d'office, l'exposante conclut qu'il **PLAISE A LA COUR DE CASSATION** :

- **CASSER** et **ANNULER** l'arrêt attaqué.

PRODUCTION :

1. Procès-verbal du 14 novembre 2016.



SCP WAQUET – FARGE – HAZAN – FELIERS
Avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation