

**COUR D'APPEL PENALE**

---

---

Séance du 29 janvier 2019

---

Composition : M. SAUTEREL, président

Greffière : Mme Grosjean

\* \* \* \* \*

Parties à la présente cause :

**F.**\_\_\_\_\_, prévenu, représenté par Me Daniel Guignard, défenseur de  
choix à Lausanne, appelant,

et

**MINISTÈRE 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 F. \_\_\_\_\_ contre le jugement rendu le 28 novembre 2018 par le Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte dans la cause le concernant.

Il considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 28 novembre 2018, le Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte a constaté que F. \_\_\_\_\_ s'était rendu coupable de contravention à la LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 ; BLV 700.11) (I), a condamné ce dernier à une amende de 25'000 fr., convertible en huitante jours de peine privative de liberté de substitution en cas de non-paiement fautif (II), a rejeté sa requête en indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure (III), a dit que F. \_\_\_\_\_ devait verser à titre de créance compensatrice un montant de 63'500 fr. en faveur de l'Etat (IV) et a mis les frais de justice, à hauteur de 700 fr., à la charge du prévenu (V).

**B.** Par annonce du 7 décembre 2018, puis déclaration motivée du 4 janvier 2019, F. \_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec dépens, à la réforme de ce dernier en ce sens qu'il est libéré de tout chef d'accusation, qu'aucune créance compensatrice n'est mise à sa charge, que les frais de justice sont laissés à la charge de l'Etat de Vaud et qu'une indemnité au sens de l'art. 429 CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0) de 9'000 fr. lui est allouée. Subsidiairement, il a conclu à ce que le jugement soit réformé en ce sens que l'amende prononcée à son encontre est réduite à 5'000 fr., qu'aucune créance compensatrice n'est mise à sa charge (ou, subsidiairement, que celle-ci soit limitée à un montant de 52'620 fr.), qu'une partie des frais de justice sont laissés à la charge de l'Etat de Vaud et qu'une indemnité au sens de l'art. 429 CPP de 9'000 fr. lui est allouée. Encore plus subsidiairement, il a conclu à ce que le jugement soit annulé et la cause

renvoyée au Tribunal de police pour qu'il ordonne la production, en mains de la Municipalité de [...], de pièces requises, qu'il procède à une inspection locale de la zone artisanale de la commune de [...] en sa présence et celle de son conseil ainsi qu'à de nouveaux débats et qu'il rende ensuite un nouveau jugement.

Le 14 janvier 2019, le Président de la Cour de céans a informé les parties que l'appel serait traité en procédure écrite et par un juge unique.

Le 15 janvier 2019, soit dans le délai qui lui avait été imparti, le Ministère public a indiqué qu'il renonçait à déposer des déterminations.

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

**1.** F. \_\_\_\_\_ est né le [...] 1945 à [...]. Originaire de [...], il vit à [...] avec son épouse, avec laquelle il s'est marié en 2015. Il a deux filles nées d'une précédente union, âgées de 49 et 52 ans. Architecte et ingénieur de formation, activités qu'il a exercées tout au long de sa vie professionnelle, il est désormais à la retraite. Il perçoit, en sus de l'AVS, des revenus immobiliers de l'ordre de 300'000 fr. bruts par an. Son épouse travaille pour lui en tant qu'assistante secrétaire et perçoit à ce titre un revenu mensuel de 2'500 francs. Le prévenu possède deux sociétés et une holding. La valeur fiscale de sa fortune immobilière est d'environ 8'500'000 fr., dont il y a lieu de déduire les hypothèques, par 4'750'000 francs. Sa fortune mobilière peut être estimée à 2'000'000 francs. Hormis ses hypothèques, il n'a pas de dettes ni ne fait l'objet de poursuites.

Le casier judiciaire suisse de F. \_\_\_\_\_ est vierge de toute inscription.

**2.** F. \_\_\_\_\_ a réalisé des travaux de construction d'un immeuble mixte d'habitation/artisanat sur la parcelle n° [...], sise Avenue [...], à [...], affectée en zone artisanale, sans respecter la teneur du permis de construire. Les surfaces destinées à de l'activité ont été équipées pour

l'habitation et bon nombre d'entre elles ont déjà été louées à des habitants, sans l'obtention des permis d'habiter.

Le 22 décembre 2016, la Municipalité de [...] a dénoncé à la Préfecture du district de Morges une contravention au sens de l'art. 130 LATC, en raison des faits mentionnés ci-dessus.

**3.** Par ordonnance pénale du 11 juin 2018, la Préfète du district de Morges a constaté que F.\_\_\_\_\_ s'était rendu coupable d'infraction à la LATC, a condamné ce dernier à une amende de 35'000 fr., la peine privative de liberté de substitution en cas de défaut de paiement étant de nonante jours, et a mis les frais de la cause, par 78'050 fr., comprenant une créance compensatrice de 78'000 fr., à sa charge.

En temps utile, F.\_\_\_\_\_ a formé opposition contre cette ordonnance pénale. La Préfète a décidé de maintenir sa décision et a transmis, par l'intermédiaire du Ministère public central, le dossier au Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte comme objet de sa compétence.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Interjeté dans les formes et délais légaux (art. 385 et 399 CPP) par une partie 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 de F.\_\_\_\_\_ est recevable.

**1.2** Le jugement et l'appel ne portant que sur une contravention, l'appel est de la compétence d'un juge unique de la Cour d'appel pénale (art. 14 al. 3 LV CPP [Loi d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; BLV 312.01]). Pour le même motif, il est soumis à la procédure écrite (art. 406 al. 1 let. c CPP).

## **2.**

**2.1** Dérogeant au principe posé par l'art. 398 al. 3 CPP, l'art. 398 al. 4, 1<sup>re</sup> phrase, CPP prévoit que lorsque, comme en l'espèce, 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.

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, la formulation de la disposition correspondant à celle de l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) (TF 6B\_362/2012 du 29 octobre 2012 consid. 5.2 et les réf. citées). En revanche, la juridiction d'appel peut revoir librement le droit (Kistler Vianin, in : Kuhn/Jeanneret [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, Bâle 2011, nn. 22-23 ad art. 398 CPP).

L'art. 398 al. 4, 2<sup>e</sup> phrase, CPP énonce qu'aucune nouvelle allégation ou preuve ne peut être produite. Il s'agit là d'une exception au principe du plein pouvoir de cognition de l'autorité de deuxième instance qui conduit à qualifier d'appel « restreint » cette voie de droit (TF 1B\_768/2012 du 15 janvier 2013 consid. 2.1 et les réf. citées). Cet appel restreint a été prévu pour les cas de peu d'importance, soit ceux qui concernent des infraction mineures, le droit conventionnel international admettant en pareil cas des exceptions au droit à un double degré de juridiction (Kistler Vianin, op. cit., nn. 22 et 23 ad art. 398 CPP). La partie appelante peut néanmoins valablement renouveler en appel les réquisitions de preuve formulées devant le premier juge et qui ont été rejetées (TF 6B\_362/2012 du 29 octobre 2012 consid. 8.4.1).

**2.2** En l'espèce, F.\_\_\_\_\_ a produit, à l'appui de son appel, un lot de onze pièces sous bordereau (P. 15/2). Les neuf premières sont recevables puisqu'il s'agit de pièces figurant déjà au dossier de première instance. En revanche, la pièce 10, soit l'extrait du site Internet de l'Etat de Vaud intitulé « Changement d'affectation de logements loués », et la

pièce 11, soit « Pièces afférentes à la location de l'appartement n° 102 à Mme [...] », sont irrecevables à ce stade de la procédure dès lors qu'il s'agit de pièces nouvelles dans une cause pénale portant exclusivement sur une contravention. Il n'en sera dès lors pas tenu compte pour le jugement du présent appel.

L'appelant requiert en outre, à titre de mesures d'instruction, la mise en œuvre d'une inspection locale ainsi que la production d'un certain nombre de pièces en mains de la Municipalité de [...]. Dans la mesure où ces réquisitions de preuve avaient déjà été formulées, et rejetées, en première instance, elles peuvent être renouvelées dans le cadre de la procédure d'appel. Leur bien-fondé sera discuté au chiffre 4 *infra*.

### **3.**

**3.1** L'appelant soutient qu'il n'aurait pas commis de contravention à l'art. 130 LATC dans la mesure où l'affectation sous la forme d'hébergements Airbnb (réd. : plateforme communautaire payante de location et de réservation de logements de particuliers) relèverait d'une exploitation commerciale conforme au permis de construire et ne nécessitant pas la délivrance d'une autorisation d'habiter.

**3.2** Aux termes de l'art. 50 RPA (Règlement de la commune de [...] sur le plan d'affectation et la police des constructions du 2 mars 1990), la zone artisanale est destinée à la petite industrie et à l'artisanat. L'habitat y est admis à raison du tiers de la surface brute de plancher utile calculée selon l'art. 77 sur chaque parcelle.

Selon l'art. 103 al. 1, 1<sup>re</sup> phrase, LATC, 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. La demande de permis adressée à la municipalité est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds (art. 108 al. 1 LATC).

L'art. 128 LATC 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 peut fonder la contravention à l'art. 130 LATC (TF 6B\_70/2016 du 2 juin 2016 consid. 7.4, non publié à l'ATF 142 IV 315, et la réf. citée ; CAPE 7 février 2012/56).

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 200 fr. à 200'000 francs. La poursuite a lieu conformément à la LContr (Loi sur les contraventions du 19 mai 2009 ; BLV 312.11) (al. 1). 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 (al. 2).

Cette disposition est une loi-cadre en ce sens que les éléments constitutifs objectifs de l'infraction sont définis par d'autres dispositions de la loi.

**3.3** En l'occurrence, le permis de construire délivré le 25 mars 2013 par la Municipalité de [...] - dont on relèvera qu'il n'a pas fait l'objet d'un recours au niveau administratif par l'appelant - prévoit la démolition d'un bâtiment, y compris ses annexes, l'abattage d'arbres et la construction d'un immeuble mixte habitation et artisanat sur la parcelle n° [...] du cadastre de la commune (P. 4/26, annexe). Les plans soumis à l'enquête publique prévoyaient la construction de trois locaux artisanaux à aménager par étage au rez-de-chaussée, au premier ainsi qu'au deuxième étage, de deux habitations et un local artisanal à aménager au troisième étage et de deux habitations aux combles (P. 4/6, annexe). Or, sans autres autorisations, l'appelant a fait construire quatre locaux commerciaux au rez-de-chaussée, trois locaux commerciaux et une habitation au premier

étage, cinq habitations, dont deux studios, au deuxième étage, cinq habitations au troisième étage et cinq habitations, dont deux studios, aux combles (P. 4/6). Lors de son audition du 10 mars 2017 devant la Préfecture, il a admis avoir décidé de construire des appartements plus petits et reconnu que ces modifications auraient dû être transmises à la municipalité (P. 4/21, lignes 42-44). Aux débats de première instance, il n'a au demeurant pas contesté qu'il n'avait pas respecté la teneur du permis de construire (jugement, p. 5). La violation de l'art. 103 LATC est donc avérée.

Il ressort du rapport sur l'affectation des locaux établi le 6 mars 2018 par la commune de [...] (P. 4/6) que l'appelant a affecté sept des vingt-trois lots que compte l'immeuble à une exploitation sous forme d'hébergements Airbnb. Il s'agit des quatre locaux commerciaux du rez-de-chaussée, conformes à l'affectation prévue par le permis de construire, d'un local commercial au premier étage, lui aussi conforme à l'affectation prévue, et de deux habitations (un appartement et un studio) au deuxième étage, non conformes à l'affectation prévue. L'appelant soutient que ces deux dernières unités (lots 201 et 202) ne devraient toutefois pas être comprises comme des habitations, l'hébergement Airbnb relevant d'une exploitation commerciale. A cet égard, l'on constate que tant le studio que l'appartement sont occupés sans discontinuer par les mêmes personnes depuis le 15 novembre 2016, respectivement le 15 octobre 2017. Or, à la question de la commune de savoir si une durée maximale de mise à disposition par occupant dans le cadre de l'exploitation via la plateforme Airbnb était prévue, l'appelant a répondu, le 8 novembre 2017, que la durée d'un séjour ne devrait pas excéder trente jours, ce qui était d'ailleurs le principe même de l'hébergement proposé via Airbnb (P. 4/9/G). Aussi, il est évident que l'occupation des locaux litigieux n'est pas conforme à un hébergement Airbnb et ne correspond pas à une exploitation sous forme commerciale mais bien à une location d'habitations, par des locataires qui comptaient s'y installer durablement et qui se sont d'ailleurs, aux dires de la commune, inscrits au contrôle des habitants (P. 4/9, ligne 56 et P. 4/21, ligne 35).

L'appelant ne peut donc rien tirer de l'argument selon lequel la mise à disposition de locaux via Airbnb correspondrait à une exploitation commerciale, ne nécessiterait par conséquent pas d'autorisation d'habiter et ne permettrait pas d'aboutir à la conclusion que plus d'un tiers de l'immeuble est affecté à l'habitation, seuls deux lots étant touchés par cette appréciation et la situation de fait démontrant qu'en l'état, il s'agit bien de locaux destinés à l'habitation, au sens standard du terme.

En définitive et toujours par référence au rapport sur l'affectation des locaux établi par la commune, ce sont donc sept lots, y compris les lots 201 et 202, qui ont été aménagés en habitation alors qu'ils étaient destinés à une activité artisanale, dont six ont été occupés sans obtention du permis d'habiter, entraînant ainsi une violation de l'art. 128 LATC. On relèvera que l'appelant a d'ailleurs admis qu'une partie au moins des loyers perçus étaient « illégaux » (jugement, p. 5).

On précisera enfin que la surface occupée par des locaux destinés à l'habitation s'élève à 1'106 m<sup>2</sup> alors que celle occupée par des locaux destinés à l'artisanat n'est que de 632 m<sup>2</sup> (cf. P. 4/6). Il en résulte une violation manifeste de l'art. 58 RPA.

En tant qu'il tend à la libération de la contravention de l'art. 130 LATC, l'appel doit ainsi être rejeté.

#### **4.**

**4.1** Afin de démontrer que l'autorité municipale n'appliquait pas l'art. 50 RPA dans la zone artisanale, l'appelant avait requis du premier juge, par lettre du 26 septembre 2018 (P. 8 et 15/2/7), l'inspection locale de la zone artisanale pour vérifier l'affectation de ses différentes parcelles à des activités artisanales, à des activités de service ou à l'habitation. Il avait également requis que la Municipalité de [...] produise les pièces suivantes :

- copie de tous les formulaires de demande de permis de construire, de tous les permis de construire et des permis

- d'exploiter et d'habiter délivrés depuis 1990 sur les parcelles n<sup>os</sup> [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...];
- copie des plans d'enquête du bâtiment de logements construit en 2017 et 2018 sur la parcelle n° [...] pour établir que les locaux désignés comme bureaux comportaient des baignoires ;
  - copie de toute décision communale enjoignant aux propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] de se conformer à l'art. 50 RPA ;
  - copie de toute dénonciation communale au Préfet pour violation de l'art. 50 RPA des propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...];
  - copie du projet du futur Plan général d'affectation (ci-après : PGA) de la commune de [...] et de son règlement d'application ;
  - dossier de l'enquête CAMAC n° [...] portant sur la demande de F.\_\_\_\_\_, déposée au printemps 2017, d'exploiter des locaux commerciaux en hébergements Airbnb.

Le premier juge ayant rejeté ces réquisitions sans motivation le 4 octobre 2018 (P. 9 et 15/2/9), l'appelant les a réitérées par lettre du 26 novembre 2018 (P. 11), ainsi qu'à l'ouverture des débats (jugement, p. 2). Par décision incidente immédiate, le Tribunal de police les a rejetées pour le motif que l'administration de ces preuves n'était pas nécessaire au jugement de la cause, l'inspection locale et la production des pièces requises pour établir que l'art. 50 RPA n'était pas respecté n'étant pas pertinentes dès lors que le droit pénal, à l'inverse du droit administratif, ne connaissait pas le principe de l'égalité dans l'illégalité. S'agissant du futur PGA, sa production n'était pas davantage pertinente, ce plan n'étant pas validé à ce jour ni *a fortiori* lors de la commission de la contravention, ce qui excluait son application au titre de *lex mitior*. Enfin, la production du dossier relatif à la demande d'exploiter des locaux commerciaux en hébergements Airbnb n'était pas non plus pertinente dès lors qu'aucune autorisation de ce type n'était délivrée au moment où la contravention avait été commise (jugement, pp. 3.-4).

**4.2** A l'appui de la réitération de ses réquisitions de preuves en appel, F. \_\_\_\_\_ invoque, d'une part, une violation de son droit d'être entendu, soit son droit de faire administrer des preuves et, d'autre part, se prévaut de l'abandon général par la commune de [...] de l'application de l'art. 50 RPA et du principe de l'égalité de traitement dans l'illégalité en matière administrative.

**4.3** En matière pénale, le principe d'égalité revient à respecter l'égalité des délinquants devant l'action publique. Il en découle que tout délinquant, quels que soient sa nationalité et son rang social, est soumis à l'action publique née de l'infraction qu'il a commise, lorsque les conditions d'application de la loi pénale suisse sont réalisées *ratione temporis* et *ratione loci* (Piquerez, *Traité de procédure pénale suisse*, 2<sup>e</sup> éd., Genève 2006, p. 282 n. 447). Cette égalité fonde également le caractère impératif de la poursuite (art. 7 CPP).

L'arrêt du Tribunal administratif du canton de Vaud du 6 novembre 2006 (AC.2005.0251), cité par l'appelant (P. 15/2/8/16), rendu en matière de transformation, non conforme à l'affectation de la zone, d'un immeuble en habitation, a la teneur suivante à son considérant 2c :

« L'art. 8 al. 1 Cst. prescrit que tous les êtres humains sont égaux devant la loi. Selon la jurisprudence, il y a inégalité de traitement lorsque, sans motifs sérieux, deux décisions soumettent deux situations de fait semblables à des règles juridiques différentes ; les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 130 I 65 consid. 3.6 p. 70, ATF 115 la 81, consid. 2, p. 83). D'une façon générale, le principe de la légalité l'emporte sur celui de l'égalité. Un administré ne peut ainsi pas invoquer le principe de l'égalité de traitement pour bénéficier d'un traitement accordé illégalement à des tiers. En d'autres termes, il n'y a pas d'égalité dans l'illégalité, à défaut de quoi le principe constitutionnel aurait pour effet d'inviter l'autorité qui s'est trompée à persévérer dans l'erreur (André Grisel, *Traité de droit administratif*, p. 362 ; E. Grisel, *Les garanties de la Constitution fédérale* du 18 avril 1999, Berne 2000, p. 143 s). Toutefois, la jurisprudence déroge exceptionnellement à cette règle dans le cas où l'autorité manifeste clairement son intention de poursuivre une pratique illégale (ATF 103 la 242, consid. 3a, p. 244) et pour autant qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'oppose au maintien de cette pratique (ATF 123 II 248, consid. 3c, p. 254). Tout dépend donc de l'attitude de l'autorité (ATF 125 II 152 consid. 5 p.166). Lorsqu'un tel intérêt est touché, le droit à l'égalité n'est plus susceptible d'être invoqué efficacement pour exiger

la poursuite d'une pratique illégale (André Grisel, op. cit., p. 363 et les références citées ; arrêt TA AC.2004.0036 du 27 décembre 2004). »

Lorsqu'un recours à la juridiction administrative eût été possible mais que le prévenu ne l'a pas formé, ou lorsque le recours a été déposé mais que l'autorité n'a pas encore statué, l'examen de la légalité par le juge pénal est possible mais il est limité à la violation manifeste de la loi et à l'abus manifeste du pouvoir d'appréciation (ATF 129 IV 246 consid. 2.2, JdT 2005 IV 22 ; ATF 121 IV 29 consid. 2a, JdT 1996 IV 170).

**4.4** Dans le cas d'espèce, la violation des art. 103 et 128 LATC est incontestable (cf. ch. 3.3 *supra*).

Aussi, si l'inspection locale et les pièces dont la production est requise auraient pu jouer, le cas échéant, un rôle dans le cadre de la procédure administrative en délivrance des permis de construire, d'habiter ou d'exploiter ou en contestation de ces décisions par la voie d'un recours pour tenter de prouver, de bonne foi, une pratique administrative communale de non-conformité au droit claire, manifeste et ne heurtant aucun intérêt public et privé prépondérant, force est de constater que dans le cadre de la procédure pénale, l'illicéité due à la violation du permis de construire et à la mise en location sans autorisation est dûment établie et ne peut plus être renversée, dès lors que l'argument tiré de l'égalité dans l'illégalité ne relève pas d'une violation manifeste de la loi ou d'un abus du pouvoir d'appréciation.

Partant, c'est à juste titre que le premier juge a refusé d'administrer les preuves requises par l'appelant et cette décision doit être confirmée.

## **5.**

**5.1** Subsidiairement, l'appelant soutient que l'amende de 25'000 fr. qui lui a été infligée serait d'un montant disproportionné, non pas en rapport à sa situation économique, mais eu égard à la gravité de sa faute, le premier juge ayant indiqué que sa culpabilité n'était pas très lourde et que son principal tort était d'avoir anticipé l'application d'un nouveau plan

d'affectation en discussion par un comportement qu'il considérerait comme justifié au vu des changements réglementaires attendus (jugement, p. 13).

**5.2** En vertu de l'art. 106 al. 1 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), sauf disposition contraire de la loi, le montant maximum de l'amende est de 10'000 francs. L'art. 130 al. 1 LATC prévoit que celle-ci peut s'élever jusqu'à 200'000 francs.

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 et al. [éd.], Petit commentaire du Code pénal, 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.

**5.3** En l'espèce, la culpabilité de l'appelant, si elle n'est pas très lourde, est néanmoins sensible. En effet, F.\_\_\_\_\_, architecte et ingénieur

de formation, a effectué toute sa vie professionnelle dans ce domaine. Il connaissait donc parfaitement les règles applicables et la pratique des autorités communales. C'est évidemment pour des motifs économiques, en vue de ne pas retarder la mise de l'immeuble sur le marché locatif et de ne pas subir une perte de rendement, qu'il a choisi de transgresser le régime des autorisations communales de construire et d'exploiter au lieu de procéder le cas échéant à une nouvelle mise à l'enquête pour mieux adapter le projet au marché.

Compte tenu de la situation économique de l'appelant, de la gravité des transgressions commises et de leur nombre, l'appréciation du premier juge, qui a fixé l'amende à 25'000 fr., ne prête pas le flanc à la critique et la quotité de celle-ci doit être confirmée. Il en est de même de la peine privative de liberté de substitution de huitante jours en cas de non-paiement fautif.

## **6.**

**6.1** Toujours à titre subsidiaire, l'appelant fait enfin valoir que l'annexe à l'ordonnance préfectorale ayant servi de base de calcul pour fixer le montant de la créance compensatrice, établie par la commune de [...], est erronée en ce sens que le local n° 102 a été défini comme un appartement d'habitation alors qu'il aurait en réalité été loué comme cabinet thérapeutique. Le montant retenu par le premier juge pour ce local devrait dès lors être retranché de la créance compensatrice fixée. Il entend prouver cette allégation par la pièce n° 11 annexée à sa déclaration d'appel.

**6.2** 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 al. 1, 1<sup>re</sup> phrase, 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.

Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a confirmé la possibilité de prononcer une créance compensatrice dans le cas d'utilisation de locaux sans le permis requis en vertu de l'art. 128 LATC (TF 6B\_70/2016 du 2 juin 2016 consid. 7).

**6.3** En tant que de besoin, on confirmera que le principe du prononcé d'une créance compensatrice est justifié dans le cas d'espèce, au vu de la violation de l'art. 128 LATC par l'appelant.

La pièce n° 11 n'ayant pas été produite dans le cadre de la procédure de première instance, elle est nouvelle et, partant, irrecevable en appel (cf. ch. 2.2 *supra*). Le calcul effectué par le Tribunal de police (jugement, pp. 14-15), correct sur la base des éléments de preuve recueillis, peut dès lors être confirmé par adoption de motifs (cf. art. 82 al. 4 CPP).

**7.** En définitive, l'appel de F.\_\_\_\_\_ doit être rejeté et le jugement attaqué intégralement confirmé.

Vu l'issue de la cause, les frais de la procédure d'appel, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt, par 1'260 fr. (art. 21 al. 1 TFIP [Tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1]), doivent être mis à la charge de F.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 428 al. 1, 1<sup>re</sup> phrase, CPP).

Enfin, la condamnation de l'appelant étant confirmée, il n'y a pas matière à l'allocation d'une indemnité fondée sur l'art. 429 CPP, que ce soit pour la procédure de première instance ou pour celle d'appel.

Par ces motifs,

le Président de la Cour d'appel pénale,  
statuant en application de l'art. 398 al. 4 CPP,  
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
  
- II. Le jugement rendu le 28 novembre 2018 par le Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte est confirmé selon le dispositif suivant :  
  

*« I. constate que F.\_\_\_\_\_ s'est rendu coupable de contravention à la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ;*

*II. condamne F.\_\_\_\_\_ à une amende de 25'000 fr. (vingt-cinq mille francs), convertible en 80 (huitante) jours de peine privative de liberté de substitution en cas de non-paiement fautif ;*

*III. rejette la requête de F.\_\_\_\_\_ en indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure au sens de l'art. 429 CPP ;*

*IV. dit que F.\_\_\_\_\_ doit verser à titre de créance compensatrice un montant de 63'500 fr. (soixante-trois mille cinq cents francs) en faveur de l'Etat ;*

*V. met les frais de justice à hauteur de 700 fr. (sept cents francs) à la charge de F.\_\_\_\_\_ . »*
  
- III. Les frais de la procédure d'appel, par 1'260 fr. (mille deux cent soixante francs), sont mis à la charge de F.\_\_\_\_\_.
  
- IV. Le présent jugement est 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 :

- Me Daniel Guignard, avocat (pour F. \_\_\_\_\_),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Présidente du Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte,
- M. le Procureur du Ministère public central, division affaires spéciales,
- Mme la Préfète du district de Morges,
- Commune de [...],

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. 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 :