

COUR D'APPEL PENALE

Séance du 23 avril 2026

Composition : M. STOUDMANN, président

Greffière : Mme Jordan

* * * * *

Parties à la présente cause :

B._____, prévenu, représenté par Me Amir Djafarrian, défenseur de choix,
appelant,

et

MINISTÈRE PUBLIC CENTRAL, intimé.

Le président de la Cour d'appel pénale statue à huis clos sur l'appel formé par B._____ contre le jugement rendu le 19 mai 2025 par le Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte dans la cause le concernant.

Il considère :

En fait :

A. Par jugement du 19 mai 2025, dont la motivation a été communiquée le 29 septembre 2025, le Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte a constaté que B._____ s'est rendu coupable de violation de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (I), l'a condamné à une amende de 4'000 fr., convertible en 40 jours de peine privative de liberté de substitution en cas d'absence fautive de paiement (II), ainsi qu'à un montant de 13'500 fr. à titre de créance compensatoire (III) et a mis les frais de la procédure, arrêtés à 700 fr., à hauteur de 233 fr. 35 à la charge de B._____, laissant le solde à la charge de l'Etat (IV).

B. Par annonce du 23 mai 2025, puis déclaration motivée du 20 octobre 2025, B._____ a interjeté appel contre ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il est acquitté, subsidiairement que « *la condamnation au montant de 13'500 fr. dû à titre de créance compensatrice est maintenue mais que la condamnation à l'amende de 4'000 fr. est retirée* ». Plus subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants à intervenir.

Par avis du 21 novembre 2025, le président de la Cour d'appel pénale a indiqué aux parties qu'en application de l'art. 406 al. 1 CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007; RS 312.0), l'appel serait traité d'office en procédure écrite et que la cause relevait d'un juge unique.

Le 12 janvier 2026, dans le délai prolongé qui lui avait été accordé, B. _____ a déposé un mémoire d'appel motivé.

C. Les faits retenus sont les suivants :

1. B._____, né le ***1972 à U***, est domicilié à J***, ancienne commune désormais fusionnée avec la commune d'U***. Il est marié et père de trois enfants. Il est entrepreneur et dispose d'une maîtrise de peintre. Ses revenus annuels bruts s'élèvent à 130'000 francs. Son salaire mensuel est de 8'500 fr. et il perçoit un revenu de la location de deux appartements pour le surplus. Il s'acquitte d'un loyer de 3'200 fr. par mois. Il a deux enfants à charge, qui étaient âgés de 17 et 15 ans lors des débats de première instance. Son troisième enfant a quitté le domicile familial. Le prévenu s'acquitte des charges hypothécaires liées aux deux appartements précités et évalue le bénéfice qu'il en tire à 10'000 fr. par année. Le prêt hypothécaire y relatif s'élève à 1'150'000 francs. Ses charges sont de l'ordre de 4'000 fr. par mois. Il a hérité d'une maison en Espagne, d'une valeur de 105'000 Euros, dans le cadre de la succession de son père.

2. En 2024, à une date indéterminée, à J***, B._____ a modifié l'affectation de locaux utilisés comme bureaux par la société C._____ SA en appartement mis en location et a procédé à des travaux et des aménagements à cette fin sans avoir obtenu d'autorisation municipale.

Le 14 juin 2024, la Municipalité d'U*** a dénoncé la société D._____ SA, administrée par B._____ et propriétaire de la parcelle concernée, auprès de la Préfecture du district de Morges.

En droit :

1.

1.1 Interjeté dans les formes et délais légaux (art. 399 CP) 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 B._____ est recevable.

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

2. Aux termes de l'art. 398 al. 4 CPP, lorsque seules des contraventions ont fait l'objet de la procédure de première instance, l'appel ne peut être formé que pour le grief que le jugement est juridiquement erroné ou que l'état de fait a été établi de manière manifestement inexacte ou en violation du droit.

Le pouvoir d'examen de l'autorité d'appel est ainsi limité dans l'appréciation des faits à ce qui a été établi de manière arbitraire. En revanche, la juridiction d'appel peut revoir librement le droit (TF 6B_426/2019 du 31 juillet 2019 consid. 1.1, SJ 2020 I 219). La notion d'arbitraire n'est pas synonyme de discutable, ni même de critiquable. Une décision ne peut être considérée comme arbitraire que si elle s'avère manifestement insoutenable, et cela non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1 ; ATF 145 IV 154 consid. 1.1 ; ATF 143 IV 241 consid. 2.3.1).

L'art. 398 al. 4, 2^e phrase CPP dispose 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.). Cet appel restreint a été prévu pour les cas de peu d'importance, soit ceux qui concernent des infractions mineures, le droit conventionnel international admettant en pareil cas des exceptions au droit à un double degré de juridiction (Kistler Vianin, Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2^e éd. 2019, nn. 22-23 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).

3.

3.1 Dans sa déclaration d'appel, l'appelant soutient que M. F._____, du service technique de la commune d'U***, lui aurait affirmé que le déplacement des bureaux au rez inférieur dans l'atelier-dépôt ne constituait pas un changement d'affectation et qu'il s'agissait d'une simple formalité administrative. Il ajoute que le rez inférieur avait déjà pour affectation un atelier et des bureaux, de sorte que ce changement était conforme à l'affectation initiale du bâtiment. S'agissant de la transformation des bureaux en appartement, l'appelant indique que, malgré le fait qu'il ait admis que cela constituait un changement d'affectation, des dérogations auraient été accordées par l'ancienne municipalité, de sorte qu'il était légitime qu'il se fonde sur celles-ci, les droits en découlant paraissant acquis de longue date. Les conséquences qu'on lui reproche ressortiraient de décisions prises antérieurement à sa qualité de propriétaire et la garantie des droits acquis permettrait de conserver l'affectation initiale des ouvrages érigés sous un ancien droit. L'appelant fait valoir ensuite que son comportement témoignerait de son intention constante de respecter la réglementation. Avant d'entreprendre les modifications, il se serait renseigné auprès de M. F._____ et d'un architecte afin d'obtenir des explications sur les démarches administratives à effectuer. Des informations inexactes lui auraient été communiquées, de sorte que seule sa naïveté sur des points qui méritaient des vérifications pourrait tout au plus lui être reprochée. Enfin, le fait qu'il n'ait pas recouru contre la décision de remise en état rendue par la Municipalité d'U*** le 14 juin 2024 témoignerait de sa volonté de se conformer aux exigences légales et administratives de sa commune. Sur le plan du droit, B._____ soutient que les aménagements qui lui sont reprochés ne pourraient pas être qualifiés de changement d'affectation.

Dans son mémoire d'appel, B._____ revient sur la chronologie des faits. Il expose notamment que le 13 septembre 2023, il a sollicité la venue de M. F._____ afin de lui exposer son projet ; que le 20 septembre 2023, la Municipalité l'a informé que la demande qu'il avait formulée le 13 septembre 2023 portait en réalité sur un changement d'affectation, soumis

à enquête publique ; que le 9 février 2024, après avoir soumis les plans de son projet, il a été informé que celui-ci ne respectait pas plusieurs dispositions du règlement du plan d'affectation « G*** » et qu'il devait obtenir des dérogations ; qu'il aurait alors contacté son architecte qui lui aurait répondu qu'il pouvait « *aller de l'avant sans autre formalité* » ; et qu'il aurait entrepris les travaux litigieux en se fiant à ces propos, pressé par le temps et en proie à des problèmes financiers. S'agissant du déplacement des bureaux à l'atelier-dépôt, il ajoute aux arguments déjà évoqués ci-dessus qu'il s'agissait de travaux minimes qui n'étaient pas assimilables à une transformation. Quant à la transformation des bureaux en appartement, il répète qu'il a admis qu'il s'agissait d'un changement d'affectation soumis à autorisation municipale. Il fait en dernier lieu valoir qu'il n'aurait eu aucune intention délictueuse et qu'il aurait toujours été de bonne foi.

3.2 Aux termes de l'art. 103 al. 1 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 ; BLV 700.11), aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Les articles 69a, alinéa 1, et 72a, alinéa 2, sont réservés.

Selon l'art. 103 al. 4 LATC, les travaux de construction ou de démolition doivent être annoncés à la municipalité. Ils ne peuvent commencer sans la décision de cette dernière.

Selon l'art. 68 al. 1 let. a et b RLATC (règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 ; BLV 700.11.1), les transformations intérieures ou extérieures ainsi que le changement de destination de constructions existantes, sont subordonnées à l'autorisation de la municipalité, sous réserve notamment des constructions et des installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle (cf. art. 68a al. 2 RLATC).

3.3 En l'occurrence, B._____ a été condamné le 25 novembre 2024 par la Préfecture de Morges à une amende de 12'000 fr. pour avoir transformé, sans l'autorisation de la municipalité, un atelier-dépôt en bureaux, d'une part, et des bureaux en un appartement, d'autre part. Le Tribunal de police n'a pas retenu le premier cas, indiquant qu'« *au vu des arguments avancés par le prévenu, il [était] effectivement possible de remettre en question le fait que le changement de l'affectation de l'atelier-dépôt en bureaux constitue un changement d'affectation soumis à une autorisation municipale* ». En revanche, il a constaté que le prévenu avait admis que la transformation de bureaux en un appartement habitable constituait un changement d'affectation. Il a retenu que les transformations et travaux envisagés n'étaient pas de minime importance et qu'ils constituaient à l'évidence un changement de destination des constructions existantes, soumis à autorisation municipale.

Force est de constater que l'appelant se contente essentiellement d'exposer sa version des faits sans critiquer l'état de fait retenu par le Tribunal de police ni démontrer en quoi il aurait été établi de manière manifestement inexacte. Il conteste que le changement de l'atelier-dépôt en bureaux puisse être qualifié de changement d'affectation mais ce cas n'a pas été retenu par le Tribunal de police, de sorte qu'il ne saurait prétendre que le jugement est juridiquement erroné. S'agissant de la transformation des bureaux en un appartement, l'appelant fait valoir qu'il n'avait aucune intention délictueuse, se limitant là aussi à exposer sa version des faits. Il ne conteste toutefois pas qu'il s'agissait bien d'un changement d'affectation. Il l'a expressément admis devant le Tribunal de police (cf. jugement attaqué, p. 8), avant de le répéter dans ses écritures d'appel. Il ne conteste pas davantage que ce changement était soumis à l'autorisation de la municipalité et qu'il ne l'avait pas obtenue avant d'effectuer les travaux litigieux. Enfin, l'art. 12 LContr (loi sur les contraventions du 19 mai 2009 ; BLV 312.11) dispose que la contravention est punissable même quand elle est commise par négligence, à moins qu'il ne ressorte d'une loi spéciale qu'elle est réprimée seulement si elle a été commise intentionnellement. La LATC ne prévoit en l'occurrence pas de disposition contraire en la matière, l'art. 130 al. 1, 2^e phrase, LATC

prévoyant que la poursuite a lieu conformément à LContr. C'est donc en vain que l'appelant plaide sa bonne foi.

Au vu de ce qui précède, la condamnation de B._____ pour violation de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée.

4.

4.1 L'appelant conteste la peine qui lui a été infligée. Il fait valoir qu'il n'avait aucune intention délictueuse, qu'il s'est efforcé de se conformer aux prescriptions légales, que l'infraction qui lui est reprochée serait un acte isolé, qu'il n'a pas d'antécédents, que des informations contradictoires l'ont conduit à une appréciation erronée de la situation et que le stress lié à sa situation financière a affecté sa capacité d'apprécier pleinement le caractère illicite de ses actes. A cela s'ajouterait que l'infraction n'a entraîné ni atteinte grave ni mise en danger concrète d'un bien juridiquement important. Enfin, l'appelant fait valoir qu'il a collaboré avec les autorités, qu'il a reconnu un manque de vigilance, qu'il a pris conscience de la faute commise, qu'il ne s'est pas opposé à la régularisation de sa situation et qu'il a participé aux démarches entreprises à cette fin. Il conclut qu'il faudrait retenir « *une faute faible voir (sic) une absence totale de faute, qui doit se traduire par le prononcé d'un acquittement ou tout au plus d'une amende minimale* ».

4.2

4.2.1 Aux termes de l'art. 130 al. 1, 1^{re} phrase, LATC, 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.

4.2.2 Aux termes de l'art. 47 CP, le juge fixe la peine d'après la culpabilité de l'auteur. Il prend en considération les antécédents et la situation personnelle de ce dernier ainsi que l'effet de la peine sur son avenir (al. 1). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le caractère répréhensible de

l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (al. 2).

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., Petit commentaire CP, 2^e 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 clémentine (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 raison du renvoi de l'art. 20 al. 1 LContr au droit pénal général.

4.3 En l'espèce, le prévenu s'est rendu coupable de violation de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Il a modifié l'affectation de locaux utilisés comme bureaux en un appartement qu'il a mis en location et a procédé à des travaux à cette fin sans y avoir été autorisé par la municipalité de sa commune. Ce faisant, il a passé outre les informations de celle-ci, qui a indiqué, les 20 septembre 2023 et 9 février

2024, que sa demande portait sur un changement d'affectation, soumis à enquête publique, et qu'il devait obtenir des dérogations, les plans de son projet ne respectant pas plusieurs dispositions réglementaires. Dans ces circonstances, sa faute ne saurait être qualifiée de légère. Le prévenu soutient qu'il faudrait tenir compte de sa bonne collaboration avec la municipalité après les faits. Il ressort toutefois du dossier que celle-ci lui a adressé un courrier le 23 janvier 2025, indiquant qu'il ne s'était pas conformé à son ordre du 14 juin 2024 – n'ayant pas fourni les plans requis ni remis en état les locaux dans les délais impartis – et qu'elle n'avait pas été en mesure de visiter l'intégralité du bâtiment en raison de l'absence du prévenu et du défaut d'annonce à ses locataires. Elle a ainsi ordonné l'exécution par substitution de son ordre du 14 juin 2024 et mandaté un bureau d'architectes pour établir les plans requis. Dans ces circonstances, on ne saurait considérer que l'intéressé a pleinement collaboré et participé aux démarches pour régulariser sa situation comme il le soutient. Quant à l'absence de volonté délictueuse qu'il invoque, il convient de rappeler que la LATC, par renvoi de l'art. 12 LContr, sanctionne indifféremment l'intention et la négligence.

Le premier juge a fixé le montant de l'amende devant sanctionner la contravention commise par le prévenu à 4'000 francs. Ce montant, qui se situe dans le bas de la peine prévue par l'art. 130 LATC, tient déjà compte d'une culpabilité relative. Il tient également correctement compte de la situation personnelle du prévenu, le premier juge ayant en outre pris en considération la situation financière difficile de son entreprise. En définitive, le prononcé d'une amende de 4'000 fr., convertible en 40 jours de peine privative de liberté de substitution, est adéquat et doit être confirmé.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

Vu l'issue de la cause, les frais de la procédure d'appel, par 810 fr., constitués du seul émolument de jugement (art. 21 al. 1 TFIP [tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010

; BLV 312.03.1]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 428 al. 1 CPP).

Par ces motifs,
le Président de la Cour d'appel pénale,
appliquant les articles 47, 50, 71, 103 ss CP ; 130 LATC ;
398 ss, 406 al. 1 let. c et 428 CPP,
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement rendu le 19 mai 2025 par le Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte est confirmé selon le dispositif suivant :

*"I. constate que B._____ s'est rendu coupable de violation de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ;
II. condamne B._____ à une amende de 4'000 fr. (quatre mille francs), convertible en 40 (quarante) jours de peine privative de liberté de substitution en cas d'absence fautive de paiement ;
III. condamne B._____ à un montant de 13'500 fr. (treize mille cinq cents francs) à titre de créance compensatoire ;
IV. arrête les frais de la procédure à 700 fr. (sept cents francs), met ces frais à hauteur de 233 fr. 35 (deux cent trente-trois francs et trente-cinq centimes) à la charge de B._____ et laisse le solde à la charge de l'Etat."*

- III. Les frais d'appel, par 810 fr., sont mis à la charge de B._____.
- IV. Le jugement motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le jugement qui précède est notifié par l'envoi d'une copie complète à :

- Me Amir Djafarian, avocat (pour B._____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Président du Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte,
- M. le Procureur du Ministère public central,
- Municipalité d'U*** (réf. : YC/RC/jb-4251),
- Préfecture du district de Morges (réf. : MOR/01/24/0001786),

par l'envoi de photocopies.

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

La greffière :