

ARRÊT DU 6 FEVRIER 2023

Tribunal cantonal

Cour de droit public

Le juge soussigné de la Cour de droit public du Tribunal cantonal statuant ce jour en appel sur la base des articles 34k al. 3 et 34m de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RS/VS 172.6) en relation avec l'art. 1 al. 1 *a contrario* et avec les art. 398 ss du code de procédure pénale suisse (CPP ; RS 312.0) ;

dans la cause

X _____, de siège social à F _____, appelante, représentée par Maître Marc-André Mabillard, avocat, 1912 Leytron

contre

CONSEIL COMMUNAL DE SAXON, 1907 Saxon, autorité attaquée

(contravention à la LC)

appel contre la décision du 19 septembre 2022

Faits

A. Par décision du 11 novembre 2016 (dossier n° 2014-173), le conseil communal de Saxon a délivré à « Succession A _____ et B _____ » une autorisation pour construire, dans la zone artisanale, une « halle de stockage et un couvert annexé au Nord de la halle sur les parcelles n^{os} 7466 et 4841 ». Cette décision se fondait sur des plans portant le sceau communal des 15 décembre 2014/ 27 juin 2016 et était assortie de plusieurs charges et conditions, dont l'une impliquant le raccordement des eaux usées au collecteur public aboutissant à la STEP et l'autre rappelant l'obligation d'exécuter la construction conformément aux plans approuvés. Ces plans indiquaient une halle de 1058.5 m² comportant un rez (avec un local technique, des WC, un bureau et une cage d'ascenseur) et un étage (avec la même cage d'ascenseur). Etaient dessinées cinq ouvertures sur la façade est, deux sur la façade ouest, aucune sur la façade nord et quatre ouvertures et un garage sur la façade sud).

Par décision du 11 avril 2022 (dossier n° 2021-198), le conseil communal a délivré à X _____, de siège social à F _____, une autorisation de construire permettant de modifier un projet autorisé le 11 novembre 2016 « pour la suppression du couvert, la création de box dans la halle et la modification des façades ». Cette décision, qui avalisait des plans approuvés le 17 janvier 2022, était assortie de plusieurs charges et conditions, dont deux portant sur l'exigence d'être en possession d'un permis d'habiter avant l'exploitation. Sur ces plans étaient dessinés deux bâtiments, soit le bâtiment existant et un nouveau, ce dernier composé de 19 boxes (18 de 48 m² et un de 99 m²), chacun d'eux ayant sa propre porte de garage. Ils indiquaient notamment « Ouverture portes et bâtiment moins haute ».

Par courrier du 5 mai 2022, la commune de Saxon a fixé à X _____ un délai au 18 mai 2022 pour déposer notamment un plan des mezzanines et des WC ainsi qu'un plan des places de parc avec attribution et contrat de location. Ce courrier, qui annonçait aussi une visite sur place le 11 mai 2022 à 13h45, se terminait comme suit :

« De plus, nous vous rappelons que :

- Le propriétaire a procédé à des modifications des façades sans autorisation
- Le propriétaire a procédé à des modifications des aménagements intérieurs (répartition des boxes, mezzanines, WC...) sans autorisation
- Les travaux réalisés ne respectent pas l'autorisation de construire délivrée par l'Autorité compétente
- Des personnes ont emménagé avant la délivrance du permis d'exploiter
- Des personnes ont emménagé alors que les mesures AEAI ne sont pas conformes
- Des ateliers mécaniques (de type garages) ont été aménagés à l'intérieur des locaux
- Une halle d'exposition, accessible au public, a été aménagée à l'intérieur des locaux

- Des WC ainsi qu'une alimentation d'eau ont été réalisés – les frais de raccordements eau et égouts sont donc dus.

Nous vous rendons également attentif au fait que, selon l'article 61 de la LC, celui qui, en tant que responsable, notamment en tant que maître d'ouvrage, architecte, ingénieur, ou entrepreneur, exécute ou fait exécuter un projet de construction sans avoir obtenu d'autorisation entrée en force, est passible d'une amende, voire d'autres mesures administratives ».

B. Le 20 juin 2022, le conseil communal a délivré un « mandat de répression pour infraction au droit public des constructions » à l'encontre de X _____. Ce mandat de répression, fondé sur les articles 99 RC et 61 LC, énonçait les faits suivants: « Lors d'une visite sur place, en vue de la délivrance du permis d'exploiter, il a été constaté que : Le propriétaire a procédé à des modifications de façades sans autorisation ; le propriétaire a procédé à des modifications des aménagements intérieurs (répartition des boxes, mezzanines, WC...) sans autorisation ; des personnes ont emménagé avant la délivrance du permis d'exploiter ; des personnes ont emménagé alors que les mesures AEAI ne sont pas conformes ; des ateliers mécaniques (de type garages) ont été aménagés à l'intérieur des locaux ; une halle d'exposition, accessible au public, a été aménagée à l'intérieur des locaux. En conclusion, les travaux réalisés ne respectent pas l'autorisation de construire délivrée par l'Autorité compétente en date du 11 avril 2022. » Dans ses considérants juridiques, le mandat de répression estimait notamment que « En l'espèce, l'infraction commise revêt une certaine gravité et doit être sanctionnée comme telle » et que « La quotité de la peine doit tenir compte des éléments constitutifs de l'infraction, de la gravité de la faute commise, des antécédents et de la situation personnelle du prévenu ». Sans plus ample motivation, il parvenait à la fixation d'une amende de 29'700 fr. et fixait les « frais de police des constructions » à 300 francs.

Le 18 juillet 2022, X _____ a formé une réclamation contre ce prononcé. En substance, elle a contesté avoir procédé sans autorisation à des modifications de façades et a présenté des excuses pour le fait d'avoir omis de dessiner les WC et la mezzanine sur les plans, pour le fait que des locataires aient occupé les locaux avant la délivrance du permis d'habiter et pour le fait que « le box est occupé presque comme halle d'expo ». Elle a conclu en disant avoir fait une « erreur, mais peut-être seulement petite, par manque d'expérience. C'est notre premier chantier de halle », sollicitant en outre la suppression de l'amende et la possibilité « de traiter notre nouvelle enquête publique ».

C. Par décision du 19 septembre 2022, expédiée le même jour, le conseil communal a rejeté, sans perception de frais, la réclamation. Il a relevé que la façade sud avait été

modifiée (les 2 portes de garage prévues pour les boxes n^{os} 18 et 19 n'avaient pas été réalisées), que les mezzanines et les locaux sanitaires auraient dû figurer sur les plans (cf. article 39 al. 2 LC) et que le propriétaire ne pouvait ignorer l'obligation de délivrance du permis d'habiter avant utilisation. Il a donc maintenu le contenu du mandat de répression du 20 juin 2022 et la quotité de l'amende et des frais.

D. Le 18 octobre 2022, X _____ a déposé un appel auprès de la Cour de céans en prenant les conclusions suivantes :

« Plaise au Tribunal cantonal dire et statuer :

Principalement

1. L'appel est admis. X _____ est acquittée de toute contravention à la loi sur les constructions dans le cadre des dossiers 2021-198 et 2014-173 de la Commune de Saxon. Par conséquent, la décision sur réclamation du 19 septembre 2022 dans la cause 2021-198 de même que le mandat de répression pour infraction au droit public des constructions du 20 juin 2022 dans la cause 2021-198 est annulée.

Subsidiairement

2. L'appel est partiellement admis. Le prononcé communal du 19 septembre 2022 est réformé. X _____ est reconnue coupable de contravention à l'art. 61 al. 1 let. a LC et condamnée à une amende de 1000 francs, aucun émolument n'étant perçu par la Commune de Saxon

En tout état de cause

3. Les frais de justice et tous les frais de procédure sont supportés par la Commune municipale de Saxon.
4. La Commune municipale de Saxon versera des dépens à X _____ ».

Dans son recours, X _____ a requis, comme moyen de preuve, l'édition par la commune des dossiers 2014-173, 2021-198 et « de celui en lien avec la demande de régularisation » ainsi que l'audition de son administrateur unique. S'agissant du fond, elle a d'abord invoqué une violation des règles de procédure, au motif que dans le cas particulier, la commune avait opté pour le mandat de répression, soit pour la procédure sommaire, de sorte que l'amende ne pouvait pas excéder 5000 fr. (art. 34j al. 1 let. b LPJA). Elle a ensuite soutenu que percevoir un émolument de 300 fr. dans ce mandat de répression était contraire à l'article 34j al. 2 LPJA. Elle a enfin contesté la quotité de l'amende pour les raisons suivantes : la commune n'avait pas instruit les éléments (motifs de la société, situation patrimoniale et antécédents de cette dernière) propres à fixer la culpabilité ; pour la modification des façades, elle n'était pas liée par un type de porte en particulier puisque les plans ne comportent aucun détail des portes ; pour les

modifications apportées à l'extérieur, le fait qu'elles n'aient pas été rapportées à la commune résulte d'une méconnaissance des règles juridiques, étant précisé que pour les mezzanines, ces dernières étaient prévues dès le départ (cf. le projet initial de 2014) ; elle admet que les boxes ont été utilisés avant le délivrance du permis d'habiter, mais elle ne savait pas qu'elle était tenue de remplir une fiche d'annonce de fin des travaux ; pour l'affectation intérieure des boxes, elle a aménagé des ateliers « secs », tels que permis par le canton, et les locataires sont libres de les utiliser selon leur bon vouloir ; pour les halles d'exposition accessibles au public, elle pensait que l'architecte Amaral avait en mains un préavis positif de la commune ; pour les WC, ils étaient indiqués sur les plans de 2014.

Dans sa détermination du 20 décembre 2022, à l'appui de laquelle étaient annexés, notamment, les plans des travaux réellement réalisés (cf. pièce n° 9), le conseil communal a proposé le rejet de l'appel sous suite de frais et dépens. Il a d'abord estimé que le droit d'être entendu de X _____ avait été respecté puisqu'une séance avait été tenue dans les locaux communaux le 4 mai 2022, suivie d'une autre sur place le 11 mai 2022, sans compter le fait que « le propriétaire a été reçu à plusieurs reprises à la Commune et des échanges de courriers ont eu lieu ». Le conseil communal a donc considéré suivre une procédure ordinaire. Il a poursuivi en réfutant les allégations de X _____ selon lesquelles elle avait une méconnaissance des règles de la construction et ne pouvait pas identifier les violations commises. En effet, un mur anti-feu devait obligatoirement être érigé entre les boxes, ce que le propriétaire savait. Ensuite, les violations constatées étaient nombreuses et graves pour plusieurs raisons : il n'est pas comparable de poser des portes vitrées plutôt que des portes de garage standards ; il y a eu une modification conséquente de la façade sud (regroupement des boxes, modification de la distribution intérieure et non réalisation des portes de garage pour les boxes n^{os} 18 et 19) ; la répartition des boxes et leur nombre ne correspond pas à celle figurant dans les plans autorisés ; l'aménagement de la mezzanine et des locaux sanitaires a été fait sans autorisation et ne figurait pas sur les plans acceptés ; l'affectation des boxes a été modifiée (ils devaient servir à du stockage de matériel et à de l'artisanat, mais ils servent actuellement d'ateliers mécaniques et de magasin) ; le premier locataire a emménagé en mars 2022 alors qu'aucune demande de modification n'avait été déposée, pas plus qu'un permis d'exploiter ou d'habiter. En conclusion, le conseil communal a estimé que le montant de l'amende était proportionné au regard des nombreuses violations, graves, et il tenait compte de la longue expérience professionnelle de X _____.

Le 21 décembre 2022, le juge de céans de céans a fixé à X _____ un délai pour présenter d'éventuelles remarques complémentaires et faire savoir si elle entendait requérir la tenue de débats.

Le 30 janvier 2023, X _____ a répondu qu'elle renonçait aux débats, respectivement à son audition, « dans la mesure où la quotité de l'amende ne sera en aucun cas supérieure à CHF 5'000.- ». Elle a pour le reste maintenu les arguments développés dans son appel, estimant que « retenir des graves violations des dispositions légales est clairement exagéré et la simple lecture des pièces ne permet pas de le retenir ».

Considérant en droit

1. L'appel, déposé en temps utile et dans les formes requises auprès d'un juge unique de la Cour de droit public du Tribunal cantonal par la société condamnée, est recevable (art. 34k al. 3 et 34m lit. a LPJA ; art. 399 CPP).

2. A titre de moyens de preuve, la recourante avait requis, dans son appel, l'édition du dossier l'édition par la commune des dossiers 2014-173, 2021-198 et « de celui en lien avec la demande de régularisation » ainsi que l'audition de son « administrateur unique » - cette information semble inexacte puisque selon le site internet du RC, sont actuellement inscrits en qualités d'administrateurs C _____ (président du CA avec signature individuelle), D _____ (administrateur avec signature individuelle) et E _____ (administratrice avec signature individuelle) - avant de préciser, le 30 janvier 2023, renoncer à cette audition dans l'hypothèse où son grief relatif à une violation des règles de procédure serait admis.

2.2. En l'occurrence, s'il n'est pas certain que le conseil communal ait versé en cause l'intégralité de ses dossiers 2014-173 et 2021-198 alors que ce même conseil n'a pas produit son autre dossier en lien avec la demande de régularisation apparemment encore en cours, il n'en demeure pas moins que les éléments fournis par cette autorité le 20 décembre 2022 sont suffisants pour permettre au juge de céans de trancher le présent appel en parfaite connaissance de cause. Il semble utile de préciser que de toute manière, le fait qu'un dossier de régularisation soit pendant n'exerce aucune incidence sur l'ampleur de l'éventuelle sanction à infliger dans la présente procédure. Quant à l'audition du président du CA de la recourante, elle n'est pas essentielle pour le fond de la cause, l'intéressé ayant eu l'occasion de se déterminer par écrit les 18 juillet 2022,

18 octobre 2022 et 30 janvier 2023. L'on voit mal ce que son audition pourrait apporter de plus. Par conséquent, ce moyen de preuve est, au terme d'une appréciation anticipée des preuves, rejeté.

3. Dans un premier grief, la recourante invoque la violation des articles 34j et 34l LPJA.

3.1. L'autorité qui inflige une amende pour sanctionner la violation d'une contravention de droit cantonal, telle que celle prévue à l'article 61 LC, doit appliquer la procédure sommaire si l'amende n'excède pas 5000 fr. (cf. art. 34j al. 1 let. b LPJA) et la procédure ordinaire dans l'hypothèse inverse (art. 34l LPJA). Dans le premier cas, le prononcé pénal administratif peut être rendu sans audition préalable du contrevenant, en la forme d'un mandat de répression sommairement motivé ensuite sujet à réclamation (art. 34k LPJA). Dans le second cas, l'autorité doit procéder selon les dispositions générales de la LPJA ou de la législation spéciale (art. 34l LPJA), en particulier le CPP.

Si un conseil communal prononce une amende pour un montant équivalent ou supérieur à 5000 fr. sans entendre au préalable le prévenu sur l'objet de l'accusation (sur le principe de l'accusation dans le cadre d'une amende administrative, voir arrêt du Tribunal fédéral 1C_191/2021 du 21 mars 2022 consid. 3.2.1), il viole son droit d'être entendu (ACDP A3 22 2 du 31 octobre 2022 consid. 16, A3 21 13 du 17 octobre 2022 consid. 4, A3 21 2 du 22 février 2022 consid. 8 à 10, A3 20 28 du 3 février 2021 consid. 4 à 7 et A3 19 23 du 27 novembre 2019 consid. 3), sauf si le contrevenant a pu exercer ce droit lors de la procédure de réclamation, auquel cas le vice a été réparé (RVJ 2011 p. 192 consid. 2.1).

3.2. En l'occurrence, la recourante n'a, certes, pas été informée, avant le mandat de répression du 20 juin 2022, qu'une procédure pénale ordinaire avait été engagée contre elle, alors que le conseil communal soutient avoir toujours eu à l'esprit d'opter pour cette voie et de fixer une amende supérieure à 5000 fr. (cf. all. 3 de sa détermination du 20 décembre 2022). Si le conseil communal a infligé une amende de 29'700 fr., il l'a toutefois fait, en violation des règles procédurales précitées, au terme d'une procédure sommaire par le biais d'un mandat de répression. Ce mandat avait cependant été précédé du courrier du 5 mai 2022 énonçant précisément tous les faits imputés à X _____ ainsi que la peine à laquelle elle était exposée, avec indication expresse de l'article 61 LC, et - surtout -, il ouvrait la voie de la réclamation (cf. l'indication de cette voie de droit figurant en page 3 du mandat). La recourante a, le 18 juillet 2022, usé de cette faculté, ayant de la sorte eu l'occasion de s'expliquer sur le fond des reproches adressés par la commune le 5 mai 2022 et de préparer efficacement sa défense. Elle a

ainsi pu prendre position sur l'état de fait déterminant, qui concerne le non-respect du permis de construire du 11 avril 2022. Malgré l'application erronée de la procédure sommaire par la commune, elle n'a en définitive pas subi de désavantage décisif en termes de droit d'être entendu par rapport à la procédure ordinaire, les deux décisions (l'ordonnance d'amende en procédure ordinaire et la décision sur réclamation en procédure sommaire) pouvant être portées devant le Tribunal cantonal. Seul le moment de l'audition du prévenu diffère donc (arrêt du Tribunal fédéral 6B_199/2010 du 19 août 2010 consid. 3.3.3 confirmant le A3 09 22 publié à la RVJ 2011 précitée). Le vice relatif au type choisi de procédure et à une éventuelle violation du droit d'être entendu aurait ainsi été réparé (dans ce sens, voir ACDP A3 21 13 précité consid. 5), ce qui implique la possibilité pour le juge de céans de confirmer une amende supérieure à 5000 fr. (cf. arrêt du Tribunal fédéral 6B_199/2010 précité).

Partant, le grief tiré d'une violation des règles de procédure et du droit d'être entendu est rejeté.

4. Dans un second grief, la recourante a invoqué une violation de l'article 34j al. 2 LPJA. Cette critique est fondée puisque, on l'a vu plus haut, le conseil communal a appliqué, de manière erronée, la procédure sommaire alors qu'il avait l'intention de traiter l'affaire en procédure ordinaire. Les 300 fr. de « frais administratifs » fixés au chiffre 3.1 du mandat de répression et confirmés au chiffre 2 du dispositif de la décision sur réclamation sont donc annulés.

5. Dans un troisième et dernier grief, la recourante s'en prend au principe même de l'amende ainsi qu'à sa quotité.

5.1. Dans la mesure où la simple lecture des plans des travaux réellement réalisés diffère, plutôt sensiblement sous certains aspects, de ceux autorisés le 17 janvier 2022, l'on conçoit mal comment la recourante pourrait prétendre à un acquittement (chiffre 1 de ses conclusions). Ce d'autant plus qu'elle a elle-même reconnu certaines erreurs (l'admission de la rentrée des locataires alors que le permis d'habiter n'avait pas été délivré et l'affectation de certains boxes à autre chose que de l'artisanat ; cf. sa détermination du 18 juillet 2022 et chiffre 4.5 de son écriture du 30 janvier 2023). On peut encore d'emblée ajouter à ce stade que tenter de se retrancher derrière une soi-disant méconnaissance des règles juridiques en matière de construction et « du système général de l'autorisation » relève d'une certaine mauvaise foi. D'une part, le but social de la recourante (cf. site internet du RC), inscrite au RC depuis le 26.09.2006, est notamment « l'acquisition, location et vente de biens immobiliers, constructions

immobilières, gestion et administrations d'immeubles, promotions immobilières, aménagements fonciers ». D'autre part, l'un des administrateurs de la recourante a, de son propre aveu (chiffres 3.3. de son appel et 3.4 de sa détermination du 30 janvier 2023), déjà construit plusieurs promotions et chalets.

5.2.1. L'article 61 al. 1 let. a LC, auquel renvoie l'article 99 du RCC de la commune de Saxon, prévoit qu'est puni par l'autorité compétente d'une amende de 1000 à 100'000 fr. celui qui en tant que responsable (notamment le propriétaire, le requérant, le responsable du projet, le maître d'ouvrage, l'architecte, l'ingénieur, le chef de chantier, l'entrepreneur) exécute ou fait exécuter des travaux sans autorisation ou avec autorisation non entrée en force, ne signale pas à l'autorité compétente le début et la fin des travaux, ne respecte pas les conditions et charges de l'autorisation octroyée, requiert une autorisation sur la base d'informations inexactes, habite, met en location ou utilise une construction ou une installation sans avoir obtenu le permis d'habiter ou d'utiliser, ne se soumet pas à des ordres de police des constructions qui lui sont adressés.

5.2.2. La législation spéciale (dont parle l'articles 34l LPJA) ne contient pas de dispositions particulières concernant la réglementation des amendes - hormis le cadre pénal général -, raison pour laquelle il convient de se baser sur les dispositions générales du code pénal (art. 71 al. 1 LACP). La procédure d'appel en matière de contraventions de droit cantonal est régie - sous réserve des dispositions de l'art. 34m let. a à f LPJA - par le CPP (art.34m LPJA ; art. 38 al. 2 let. a LACPP) (ACDP A3 22 26 du 23 janvier 2023 consid. 5.1).

5.2.3. Les amendes administratives ont un caractère pénal et doivent donc être fixées en tenant compte des principes du code pénal (arrêt du Tribunal fédéral 1P.531/2002 du 27 mars 2003 consid. 2.2 ; arrêt de la Chambre administrative du canton de Genève ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7c ; Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2^e éd. 2018, n. 1211 p. 414 ; Moor/Poltier, Droit administratif, Vol. II, 3^{ème} éd. 2011, ch. 1.4.5.5 p. 160), en particulier les articles 47 ss CP (RDAF 2013 I p. 80 consid. 5).

5.2.4. Le juge détermine, conformément à l'art. 106 al. 3 CP, le montant de l'amende en tenant compte de la situation de l'auteur afin que la peine corresponde à la faute commise. Le calcul de l'amende est par ailleurs régi par les règles générales de l'art. 47 CP (en relation avec l'art. 104 CP), selon lesquelles le juge tient compte, lors de la fixation de la peine, des antécédents et de la situation personnelle de l'auteur ainsi

que des effets de la peine sur sa vie (art. 47 al. 1 CP). La culpabilité se détermine en fonction de la gravité de la violation ou de la mise en danger du bien juridique concerné, du caractère répréhensible de l'acte, des motifs et des objectifs de l'auteur, ainsi que de la mesure dans laquelle l'auteur était en mesure d'éviter l'infraction au vu des circonstances internes et externes (art. 47 al. 2 CP).

Pour la fixation du montant de l'amende, sont déterminantes, en premier lieu, la faute de l'auteur et, en second lieu, sa situation financière. S'agissant plus particulièrement de violations au droit de la construction, la gravité de la faute s'apprécie au regard de l'ampleur et du coût des travaux réalisés sans autorisation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_208/2020 du 16 octobre 2020 consid. 2.3.2). Il est nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, que ce soit de manière intentionnelle, par dol ou par négligence (Dubey/Zufferey, Droit administratif général, Bâle 2014, n. 2259 p. 78 ; Moor/Poltier, *op. cit.*, ch. 1.4.5.5 p. 161). Quant à la capacité économique de l'auteur, elle joue un rôle central (arrêt du Tribunal fédéral 6B_199/2010 précité consid. 6.3.1). Contrairement aux peines pécuniaires, il n'est pas nécessaire d'indiquer dans quelle mesure la faute et la situation financière ont été pondérées. En d'autres termes, le tribunal n'est pas tenu d'indiquer en chiffres ou en pourcentages la manière dont il tient compte des différents critères de fixation de la peine. Toutefois, une simple énumération des différents facteurs de détermination de la peine ne suffit pas. Il est toutefois nécessaire que l'autorité qui inflige l'amende apprécie le comportement de la personne fautive de manière compréhensible et vérifiable. Si le montant de l'amende n'est pas suffisamment motivé, il y a violation de l'art. 50 CP (arrêts du Tribunal fédéral 6B_475/2011 du 30 janvier 2012 consid. 1.4.3.2 et 6B_199/2010 précité consid. 6.3.2; ACDP A3 22 26 précité consid. 5.3).

L'amende doit également respecter le principe de proportionnalité (arrêt de la Chambre administrative du canton de Genève ATA/1178/2021 du 2 novembre 2021 consid. 30).

5.3. En l'occurrence, certes, la motivation, plutôt générale et lapidaire, des critères et de la quotité de l'amende contenue dans le mandat de répression du 20 juin 2022 et dans la décision attaquée céans aurait mérité un examen plus approfondi, en particulier sur la situation financière de la recourante. Néanmoins, elle est suffisante au regard des exigences de motivation précitées.

Le dossier enseigne que la recourante bénéficie d'une certaine expérience en matière de constructions (cf. *supra*, consid. 5.1) et, surtout, que les modifications qu'elle a entreprises par rapport aux plans approuvés par la commune le 17 janvier 2022 ne sont pas de moindre importance. En effet, la recourante savait que la nouvelle construction devait être érigée selon ces plans. Or, les mesures anti-feu (AEI) n'ont pas été respectées avant que des personnes n'emménagent, un mur anti-feu devant obligatoirement être érigé entre les boxes, ce que la propriétaire ne pouvait ignorer (cf. charge « Protection incendie » figurant en p. 3 de l'autorisation de construire du 11 avril 2022 et formulaire « Mesure de sécurité et de défense incendie pour autorisation de construire (MSDI) annexé à ladite autorisation). S'agissant des modifications de façades, si l'on compare les plans autorisés (pièce n° 4) et ceux des travaux finalement réalisés (pièce n° 9), l'on constate d'abord l'adjonction, au lieu d'un étage sur rez complet, de 15 mezzanines - chiffre éloigné des « quelques mezzanines » (cf. détermination du 30 janvier 2023, chiffre 4.3) estimées par la recourante - variant de 15 m² à 56 m² avec, pour chacune d'elle, un escalier permettant d'y accéder. Contrairement à ce que soutient la recourante, aucune mezzanine n'était dessinée sur les plans de 2014/2016 (cf. pièce n° 3). Il est évident - à plus forte raison plus pour des spécialistes de l'immobilier - qu'une mezzanine est soumise à autorisation de construire (cf. art. 22 LAT et 16 OC + 39 al. 2 LC) puisqu'il s'agit de l'étage intermédiaire d'un bâtiment servant comme espace supplémentaire et qui change l'identité d'une construction (ACDP A1 21 204 du 7 juillet 2022 consid. 5.5). La même remarque vaut pour le regroupement des boxes ainsi que la modification de leur distribution intérieure et de leur usage (ainsi, les boxes n^{os} 11, 12, 21, 22, 23, 25 et 28 sont utilisés comme « expo sur rendez-vous », « atelier garage », ateliers mécaniques ou magasins). Un tel changement d'affectation - imputable à la propriétaire qui ne peut se retrancher derrière de soi-disant « erreurs des locataires » - ne peut pas être considéré comme « de minime importance » (cf. art. 25 OC *a contrario* et 29 al. 1 let. a OC). Une autre modification importante par rapport au projet initial consiste en la suppression des portes de garage pour les boxes n^{os} 18 et 19. Par contre, pour les WC, le reproche de la commune est infondé car ils figuraient sur les premiers plans autorisés les 15 décembre 2014/27 juin 2016. Quant à l'emménagement de locataires avant la délivrance du permis d'habiter, la recourante connaissait cette exigence, expressément énoncée dans les conditions figurant dans le permis de construire du 11 avril 2022, comme elle l'a d'ailleurs implicitement reconnu le 18 juillet 2022 en présentant ses excuses sur ce point.

Au terme de cet examen, le juge de céans retient que la recourante, au bénéfice d'une longue expérience dans le domaine des constructions et dont on pouvait attendre qu'elle

se renseigne, comme elle l'avait fait pour la construction des différentes promotions immobilières orchestrées par ses soins, auprès d'un architecte et des services techniques communaux, a commis plusieurs violations au droit de la construction. En sa faveur, elle n'a aucun antécédent et a exprimé, on vient de le dire, des regrets au sujet du défaut de permis d'habiter. En sa défaveur, il faut relever que la faute commise en relation avec la construction des nombreuses et amples mezzanines et le non-respect des normes incendie présente une certaine gravité. D'un point de vue subjectif, il est fort douteux que le comportement de la recourante, qui se targue au contraire d'être dirigée par un « administrateur diligent », puisse relever de la simple négligence. Le juge de céans retient plutôt un comportement intentionnel, oui, à tout le moins, par dol éventuel consistant à mettre l'autorité devant le fait accompli. Pour le reste, comme la commune n'a pas, comme il le lui incombait, instruit (en sollicitant par exemple le dépôt de déclarations fiscales des administrateurs, des comptes P+P et exploitation de la société) cette question, on ignore tout de la situation financière de la recourante. Dans ces circonstances, le montant fixé pour l'amende (29'700 fr.) par la commune semble disproportionné. Le juge de céans estime plus équitable, au vu des éléments en sa possession, de la réduire à 15'000 francs.

6. Sur le vu des considérations qui précèdent, l'appel est partiellement admis. La décision attaquée est réformée en ce sens que X _____ est condamnée à payer une amende de 15'000 fr. (art. 34m lit. f ; art. 408 CPP), étant précisé que les 300 fr. de « frais administratifs » (cf. *supra*, consid. 4) sont annulés.

7. Les frais de procédure, arrêtés, sur le vu principalement des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 1 al. 2 let. c, 13 al. 1 et 2, 22 let. f LTar), à 1000 fr. sont répartis par moitié (art. 428 al. 1 CPP) entre la commune de Saxon et X _____.

La commune devra également, comme la recourante a partiellement obtenu gain de cause, lui verser des dépens réduits. Sur le vu du travail effectué par le mandataire de la recourante (dont la procuration date du 1^{er} juillet 2022), qui a principalement consisté en la rédaction de l'appel et en la détermination du 30 janvier 2023, les honoraires (réduits de moitié) de cet avocat (art. 429 al. 1 CPP) sont fixés, en l'absence de décompte, à (TVA comprise) 1000 fr. (art. 27 al. 1 et 36 LTar), auxquels s'ajoutent des débours fixés forfaitairement (les copies

étant calculées à 50 cts l'unité [cf. ATF 118 Ib 349 consid. 5a] et les frais de port au tarif postal usuel [art. 11 LTar]) à 50 francs.

Prononce

1. L'appel est partiellement admis. En conséquence, le prononcé communal du 19 septembre 2022 est réformé en ce sens que X _____, reconnue coupable de contravention à l'article 61 al. 1 let. a LC, est condamnée à payer une amende de 15'000 francs.
2. Les frais de justice, par 1000 fr., sont répartis par moitié entre la commune de Saxon et X _____.
3. La commune de Saxon versera en outre à X _____ une indemnité de 1050 fr. à titre de dépens réduits.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Marc-André Mabillard, avocat à Leytron, pour la recourante, et au conseil communal de Saxon, à Saxon.

Sion, le 6 février 2023