Présidente de la Métropole

Arrêté n° 25/191/CM

Application d'une amende administrative à la SAS Tabuteau représentée par Monsieur Courbon Didier 6 place Gailleton 69002 Lyon

VU

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L. 635-1 à 635-11 et R. 635-1 à 635-4 ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- La loi ° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;
- La délibération n° DEVT 005-5511/19/CM du 28 février 2019, par laquelle le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a instauré une autorisation préalable de mise en location sur le quartier Noailles à Marseille 1er arrondissement (13001) ;
- La délibération n° HN 001-8065/20/CM du 9 juillet 2020 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence relative à l'élection de Madame Martine Vassal en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'arrêté n° 25/136/CM du 19 février 2025 donnant délégation de signature à Monsieur Domnin Rauscher, Directeur Général des Services de la Métropole Aix-Marseille-Provence en matière d'autorisation préalable de mise en location ;
- La mise en location depuis le 9 janvier 2024 de l'appartement situé à Marseille (13001), 5 rue du Marché des Capucins (1er étage), au bénéfice de Madame Tonelli Flora (preneur), par la SAS Tabuteau (Siren 479213845), représentée par Monsieur Courbon Didier 6 place Gailleton 69002 Lyon;
- La demande d'autorisation de mise en location, enregistrée sous le numéro n°2024/07/1190, auprès des services de la Métropole en charge du « permis de louer » le 5 juillet 2024 ;

Reçu au Contrôle de légalité le 7 avril 2025

- La décision défavorable du 25 juillet 2024, adressée par courriel et dûment notifiée par voie postale (RAR n°2C16355388335), par laquelle le Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence a, pour satisfaire aux exigences de décence et de salubrité visées par l'article L. 635-3 du CCH, refusé l'autorisation de mise en location de l'appartement 5 rue du Marché des Capucins (1er étage), dans le périmètre du quartier de Noailles (Marseille 13001) et prescrit divers travaux et aménagements pour que le logement en cause respecte les dispositions précitées ;
- L'avis favorable à la mise en location n°2025/01/1334 du 22 janvier 2025 de ce même logement ;
- Le courrier du 4 février 2025 notifié à la SAS Tabuteau représentée par Monsieur Courbon Didier 6 place Gailleton 69002 Lyon (LRAR n°1A18118831300, pli avisé et non réclamé) conformément aux mentions précises et claires de l'adresse indiquée dans le formulaire Cerfa n°15652*01 de la demande n°2024/07/1190, par lequel le Directeur Général Délégué à l'Aménagement durable de la Métropole Aix-Marseille-Provence a informé l'intéressée, bailleresse, de ce que :

  Le logement dont elle est propriétaire sis 5 rue du Marché des Capucins (1er étage) à Marseille (13001) avait été loué depuis le 9 janvier 2024 sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation de mise en location prévue par l'article L. 635-3 du CCH ;

  Un refus de mise en location a été notifié par courrier du 25 juillet 2024 ;

  Cette situation pouvait le conduire, selon le cas, à appliquer une amende allant de 5000 à 15 000 euros, et l'a informée de la possibilité de lui faire part de ses observations dans un délai d'un mois.

CONSIDÉRANT

- Qu'en application du premier alinéa de l'article L. 635-7 du Code de la Constitution de l'Habitation, la mise en location du logement sus-référencé, sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente pour statuer dans une zone soumise au « permis de louer » en vertu de l'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation, constitue un manquement aux obligations prévues par la délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 28 février 2019 ;
- Que le montant maximal de l'amende administrative prévue par l'article L. 635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation est de 5 000 euros ;
- L'immobilisme de la Société par Actions Simplifiée Tabuteau, laquelle, par son représentant, n'avait pas déposé de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement sis 5 rue du Marché des Capucins (1er étage), pourtant déjà loué à Madame Tonelli Flora depuis le 9 janvier 2024 dans une zone soumise au permis de louer, soit à une date antérieure à la demande visant à régulariser sa situation ;
- Que de surcroît le logement concerné ne respectait pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et était susceptible de porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité des occupants ;
- Qu'il y a lieu dès lors d'appliquer à la SAS Tabuteau représentée par Monsieur Courbon Didier, une amende administrative en vertu de l'article susvisé du code de la construction et de l'habitation ;

- Que la circonstance que l'auteur du manquement se serait conformé ultérieurement aux prescriptions d'une décision initialement défavorable de la Métropole, n'est pas suffisante pour remettre en cause le constat de la mise en location antérieure de l'appartement concerné sans autorisation administrative préalable.
- Qu'un avis favorable a été rendu le 22 janvier 2025, sans que cette régularisation tardive n'efface le manquement initial constitué par la mise en location sans autorisation préalable ;
- Que le montant de l'amende sera fixé à 4 000 euros.

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de quatre mille euros [4 000 euros] est appliquée à la SAS Tabuteau (Siren 479213845) représentée par Monsieur Courbon Didier 6 place Gailleton 69002 Lyon, bailleur du logement situé à Marseille (13001) 5 rue du Marché des Capucins (1er étage), au motif de mise en location d'un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue par l'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation.

À cet effet, un titre de perception d'un montant de quatre mille euros [4 000 €], immédiatement exécutoire, sera établi.

Article 2 :

Le montant dû de l'amende sera recouvré au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans les conditions prévues par l'article R. 2342-4 du code général des collectivités territoriales.

Article 3 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.

Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Marseille (31, rue Jean-François Leca 13 235 Marseille Cedex 02) dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux a été déposé (à l'adresse : Métropole Aix-Marseille-Provence, 2 bis quai d'Arenc Tour la marseillaise 13002).

L'absence de réponse de l'administration dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le Tribunal Administratif peut être également saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyens accessible par le biais du Site www.telerecours.fr.

Article 5 :

Le Directeur Général des Services et le Comptable Public assignataire de l'EPCI sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 31 mars 2025

"Pour la Présidente et par délégation"
Domnin Rauscher

Reçu au Contrôle de légalité le 7 avril 2025