

Arrêté n° 25/251/CM

Application d'une amende administrative à la SCI Blue Quatre représentée par Madame Dan-Glades Maéva route d'Olivet Les Rouvres 45160 Ardon

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 n° 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 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 comprenant s'agissant des actes afférents à la mise en œuvre de la procédure de sanction administrative ;
- La mise en location depuis le 1^{er} décembre 2023 de l'appartement situé à Marseille (13 001), 8 rue Pisançon (3^{ème} étage), au bénéfice de Madame Olejnik Charlotte (preneur), par la SCI Blue Quatre (Siret 488 936 527 00024), représentée par Madame Danglades Maéva route d'Olivet Les Rouvres, 45160 Ardon ;
- La demande d'autorisation de mise en location, enregistrée sous le numéro n°2024/07/1211, auprès des services de la métropole en charge du « permis de louer » le 26 juillet 2024 ;

- La décision défavorable du 7 août 2024, notifiée par voie postale (RAR n°2C16355388540), 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 8 rue Pisançon (3ème 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 ;
- Le courrier du 4 février 2025 dont le destinataire a accusé réception le 10 février suivant (LRAR n°1A18118831331), par lequel le Directeur général délégué à l'Aménagement durable de la Métropole Aix-Marseille -Provence a informé l'intéressée, bailleuse, de ce que :
 - le logement dont elle est propriétaire sis 8 rue Pisançon (3ème étage) à Marseille (13001) avait été loué depuis le 1er décembre 2023 sans voir 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 7 août 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.
- Le courriel que Madame Maeva Danglades représentant la SCI Blue Quatre a adressé le 17 février 2025 aux services de la Métropole Aix-Marseille-Provence, les informant que les locataires ont quitté l'appartement du 8, rue de Pisançon depuis le 20 décembre 2024, lequel restera vide jusqu'à sa vente prochaine.

CONSIDÉRANT

- Qu'en application du premier alinéa de l'article L. 635-7 du CCH, 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 et de l'habitation est de 5 000 euros ;
- L'inertie de la Société civile immobilière Blue Quatre, laquelle, par son représentant, n'avait pas déposé de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement sis 8 rue Pisançon (3ème étage), pourtant déjà loué à Madame Olejnik Charlotte depuis le 1er décembre 2023 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 Société civile immobilière Blue quatre représentée par Madame Maeva Danglades, une amende administrative en vertu de l'article susvisé du code de la construction et de l'habitation ;

- Que la circonstance que le local en cause soit désormais inoccupé et libre de location, n'est pas suffisante pour remettre en cause le constat de la mise en location antérieure de l'appartement concerné sans autorisation administrative préalable ;
- Que la circonstance que le bien soit aujourd'hui inoccupé en vue de sa vente n'efface pas le manquement constaté, lequel porte sur une mise en location antérieure sans autorisation préalable. Elle n'aurait, le cas échéant, d'autre effet que de contraindre le futur propriétaire à déposer une nouvelle demande d'autorisation s'il envisage de louer ce logement ;
- Que le montant de l'amende sera fixé à 5 000 euros.

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de cinq mille euros (5 000 euros) est appliquée à la SCI Blue Quatre, immatriculée sous le numéro Siret 488 936 527 00024, représentée par Mme Danglades Maeva route d'Olivet Les Rouvres, 45160 Ardon, bailleur du logement situé à Marseille (13001) 8 rue Pisançon (3ème 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 cinq mille euros (5 000 euros), 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 :

Monsieur Le Directeur Général des Services de la Métropole est chargé l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 24 avril 2025

"Pour la Présidente et par délégation"
Domnin Rauscher

Reçu au Contrôle de légalité le 24 avril 2025