

**Arrêté n° 25/371/CM**

**Application d'une amende administrative à Monsieur Romain Demoustier, domicilié au 10 avenue Primerose, à Nice (06000)**

**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 Dominin 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 20 décembre 2023 de l'appartement situé à Marseille (13001), 42 rue de Rome (3<sup>e</sup> étage), au bénéfice de Madame Hortense Bouzat (preneur), par Monsieur Demoustier, domicilié au 10 avenue Primerose, Nice (06000) ;
- La demande d'autorisation de mise en location, enregistrée le 27 mars 2024 sous le numéro n°2024/03/1111, auprès des services de la métropole en charge du « permis de louer » ;

- La décision du 12 avril 2024, par laquelle la Métropole a rejeté cette demande d'autorisation, en raison de ce que le local concerné est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants, à la salubrité et ne respecte pas les critères de décence ;
- Le courrier du 4 février 2025 notifié à Monsieur Romain Demoustier et Madame Demoustier par un courrier recommandé qui a été réceptionné le 11 février 2025 (n° 1A18118831287), par lequel le Directeur général délégué à l'Aménagement durable de la Métropole Aix-Marseille -Provence a informé l'intéressé, bailleur, de ce que le logement dont il est propriétaire sis 42 rue de Rome (3<sup>e</sup> étage) à Marseille (13001) avait été loué depuis le 20 décembre 2023 sans autorisation préalable de mise en location et, par la suite, malgré un refus délivré par l'autorité compétente, de ce que cette situation était susceptible de conduire à l'application, selon le cas, d'une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 euros, et l'a informé de la possibilité de lui faire part de ses observations dans un délai d'un mois ;
- Les observations transmises le 21 février 2025 en réponse à la mise en demeure de l'autorité compétente par Monsieur et Madame Demoustier, lesquels, tout en reconnaissant leur omission, font valoir qu'ils ne savaient pas qu'une autorisation préalable devait être sollicitée et qu'ils mettent tout en œuvre pour régulariser la situation.

### **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 en date du 28 février 2019 ;
- Que le montant maximal de l'amende administrative prévue par l'alinéa 1 de l'article L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation est de 5 000 euros ;
- Que Monsieur Romain Demoustier ne conteste pas avoir mis en location sans autorisation préalable le logement susvisé ;
- Qu'il y a lieu dès lors d'appliquer à Monsieur Romain Demoustier, bailleur, une amende administrative en vertu de l'article susvisé du code de la construction et de l'habitation ;
- Que la circonstance qu'il ait tenté de se conformer à la réglementation dès qu'il a eu connaissance de son manquement ne saurait remettre en cause le constat de la mise en location, pendant plusieurs mois, d'un appartement situé dans le périmètre de la zone soumise à autorisation administrative, sans avoir préalablement obtenu cette autorisation ;
- 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 ;
- Que le montant de l'amende sera fixé à 4 000 euros.

**Reçu au Contrôle de légalité le 5 juin 2025**

## ARRÊTE

### **Article 1 :**

Une amende administrative d'un montant de quatre mille euros (4 000 €) est appliquée à Monsieur Romain Demoustier, né le 26 mai 1963 à Dijon (21000) et domicilié au 10 avenue Primerose à Nice (06000), bailleur du logement situé 42 rue de Rome (3<sup>e</sup> étage) à Marseille (13001), 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](http://www.telerecours.fr)

### **Article 5 :**

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

Fait à Marseille, le 5 juin 2025

**"Pour la Présidente et par délégation"  
Domnin Rauscher**

Reçu au Contrôle de légalité le 5 juin 2025