

Arrêté n° 25/463/CM

Application d'une amende administrative à Madame Daïg Claude Andrée Bellman domiciliée au 1 place Henri Ferraud (Appt haut) à Istres (13800)

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° CHL 002-10555/21/CM du 7 octobre 2021, par laquelle le conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence a instauré une autorisation préalable de mise en location sur le centre ancien de la commune d'Istres ;
- La délibération n° CHL-007-15810/24/CM du 22 février 2024, par laquelle le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a pérennisé le dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur le centre ancien de la commune d'Istres ;
- 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 s'agissant des actes afférents à la mise en œuvre de la procédure de sanction administrative ;

- La mise en location depuis le 22 décembre 2023 de l'appartement situé à Istres (13800), 1 place Henri Ferraud, au bénéfice de Monsieur Nicolas Loisel et Madame Loubna Zirari (preneurs), par Madame Daïg Bellman, domiciliée au 1 place Henri Ferraud (Appt haut) à Istres (13800);
- La demande d'autorisation de mise en location enregistrée sous le numéro APML-99/2024, comprenant un dossier technique complet en date du 18 août 2024, effectuée au nom de Madame Daïg Bellman par le mandataire du bailleur, auprès des services en charge du « permis de louer » ;
- La décision assortie de réserves du 3 septembre 2024, 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, prescrit des travaux et aménagements à réaliser impérativement dans un délai d'un mois avant de pouvoir donner à bail le local d'habitation concerné par la demande et conditionnant par voie de conséquence l'autorisation de mise en location de l'appartement dont Madame Daïg Bellman est propriétaire, situé 1 place Henri Ferraud, dans le périmètre du centre ancien de la commune d'Istres ;
- La décision du 24 octobre 2024 (RAR n°2C18302249232), par laquelle le vice-président de la Métropole Aix-Marseille-Provence a confirmé le rejet de sa demande d'autorisation de mise en location de ce logement dont elle est propriétaire, en raison de ce que Madame Daïg Bellman n'a pas procédé aux travaux pourtant prescrits dans le délai imparti ;
- Le courrier du 3 mars 2025 notifié à Madame Daïg Bellman (LRAR n°2C18302241250) conformément à l'adresse indiquée dans le formulaire de la demande n° APML-99/2024, par lequel la directrice du Pôle Réalisations Territoriales appartenant à la direction déléguée 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 1 place Henri Ferraud à Istres (13800) avait été loué depuis le 22 décembre 2023 sans avoir déposé d'autorisation préalable de mise en location et, par la suite, malgré un refus délivré par l'autorité compétente, de ce que cette situation pouvait conduire l'autorité compétente, selon le cas, à appliquer une amende au plus égale 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 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 7 octobre 2021 ;
- 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 ;
- Que Madame Daïg Bellman n'a pas contesté une mise en location sans autorisation préalable du logement en cause depuis le 22 décembre 2023 ;
- Que de surcroît le logement concerné, pourtant donné à bail, 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 ainsi que les critères de salubrité réglementaire ;

Reçu au Contrôle de légalité le 1 juillet 2025
Publié le 01 juillet 2025

- Qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que Madame Daïg Bellman ait réalisé ou entrepris les travaux prescrits et rappelés dans la décision défavorable du 24 octobre 2024 ;
- Qu'il y a lieu dès lors d'appliquer à Madame Daïg Bellman, bailleresse, une amende administrative en vertu de l'article susvisé du code de la construction et de l'habitation ;
- 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 Madame Daïg Bellman, née le 3 mars 1973 à Caen, domiciliée au 1 place Henri Ferraud (Appt haut) à Istres (13800), bailleresse du logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 place Henri Ferraud à Istres (13800), 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 :

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

Fait à Marseille, le 1 juillet 2025

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

**Reçu au Contrôle de légalité le 1 juillet 2025
Publié le 01 juillet 2025**