

Arrêté n° 25/457/CM

Application d'une amende administrative à Monsieur Matthieu Chretien - domicilié au 33 avenue Montaigne - 75008 Paris

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 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 y compris les actes afférents à la mise en œuvre de la procédure de sanction administrative ;
- La mise en location depuis le 15 décembre 2023 du local d'habitation équipé pour la colocation situé à Marseille (13001), 8 rue du marché des capucins (1er étage), au bénéfice de Monsieur ABIDI Mohammed Aziz (preneur), par Monsieur Matthieu Chretien, domicilié au 33 avenue Montaigne, Paris (75008) ;
- La demande d'autorisation de mise en location, enregistrée sous le numéro n°2024/04/1117, auprès des services de la métropole en charge du « permis de louer » ;

- La décision du 22 mai 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 Matthieu Chretien (n°1A18118831294 présenté le 8 février suivant), conformément aux mentions précises et claires de l'adresse indiquée dans le formulaire de demande d'autorisation de mise en location enregistré sous le n°2024/04/1117, 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 8 rue du Marché des Capucins (1er étage) à Marseille (13001) avait été loué depuis 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 pouvait le conduire à appliquer, selon le cas, une amende au plus égale à 15 000 euros, et l'a informé de la possibilité de lui faire part de ses observations dans un délai d'un mois ;
- Le courrier en recommandé avec accusé de réception (n°1A18118831355) de Monsieur le Directeur général délégué à l'Aménagement durable de la Métropole Aix-Marseille-Provence, du 4 février 2025 et notifié le 17 février suivant, informant le conseil du propriétaire, l'Agence New Masteos Gestion, de la situation ;
- Les observations transmises les 18, 19 et 26 février 2025, ainsi que les 19 et 22 mars 2025, en réponse à la mise en demeure de l'autorité compétente par Monsieur Chretien, lequel fait valoir sa bonne foi, son ignorance initiale de la procédure en raison de la défaillance de son ancien gestionnaire, son engagement depuis lors en vue de régulariser la situation, la réalisation de travaux dans son appartement déjà entièrement rénové, la production d'un diagnostic rassurant quant à la structure de l'immeuble, ainsi que l'inaction du syndic, imputable selon lui à un défaut de transmission du diagnostic.

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 Matthieu Chretien ne conteste pas avoir donné à bail sans autorisation préalable le local susvisé à Monsieur Abidi Mohammed Aziz ;
- Qu'il y a lieu dès lors d'appliquer à Monsieur Matthieu Chretien, 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 ce manquement ne saurait remettre en cause le constat de la mise en location, pendant plusieurs mois, d'un local 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 5 000 euros.

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de cinq mille euros (5 000 €) est appliquée à Monsieur Matthieu Chretien, né le 22 juillet 1990 à Angers, domicilié au 33 avenue Montaigne, 75008 PARIS, bailleur du logement situé 8 rue du Marché des Capucins (1er étage) à Marseille (13001), au motif de mise en location au bénéfice de Monsieur ABIDI Mohammed Aziz (preneur) 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 €), 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, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 2 juillet 2025

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

**Reçu au Contrôle de légalité le 2 juillet 2025
Publié le 02 juillet 2025**