

Arrêté n° 25/715/CM

Application d'une amende administrative à Monsieur Debrock Régis, propriétaire en indivision simple, domicilié au sis 840 avenue du Mas de Sapte Saint - Aunes à Saint Aunes (34130)

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 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 d'un appartement depuis le 31 août 2024 situé à Marseille (13001), 7 rue Pavillon (2ème étage), au bénéfice de Madame Jade Rivière (preneur), par Monsieur Debrock Régis (bailleur), domicilié à 840 avenue du Mas de Sapte Saint -Aunes Saint Aunes (34130) ;

- Le courrier du 23 juillet 2025 dont Monsieur Debrock Régis a accusé réception le 28 juillet 2025 suivant (LRAR n° 2C 183 022 0414 9), par lequel le Directeur Général des Services a informé l'intéressé, bailleur, de ce que le logement dont il est propriétaire à 7 rue Pavillon (2ème étage) à Marseille (13001) avait été loué depuis le 31 août 2024 à Mme Jade Rivière sans qu'aucune demande d'autorisation préalable de mise en location n'ait été déposée, que cette situation était susceptible de constituer un manquement au sens de l'article L. 635-7 du CCH et 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 par courriel le 30 juillet 2025 par Monsieur Debrock Régis, lequel se borne à faire valoir que postérieurement à la réception du courrier en date du 23 juillet 2025 l'invitant à présenter ses observations sur cette situation, il n'avait pas connaissance de la réglementation en vigueur lors de la mise en location et souhaite au plus vite régulariser la situation ;
- La demande d'autorisation de mise en location du logement situé 7 rue Pavillon (2ème étage, lot n°12, porte 7) par Monsieur Debrock Régis adressée par courriel le 11 août 2025 à la métropole et enregistrée sous le numéro n° 2025/08/1497 ;
- La décision du 27 août 2025, par laquelle la Métropole a rejeté cette demande d'autorisation, en raison de ce que l'autorité compétente est tenue de refuser la mise en location de ce logement, situé dans un immeuble frappé d'un arrêté de mise en sécurité du 26 août 2024 révélant des désordres constructifs dont la nature démontre un risque avéré pour le public ;
- Le courrier de Monsieur Debrock Régis daté du 4 septembre 2025 par lequel il s'engage à renouveler sa demande de mise en location complétée par le dossier de diagnostic technique dès réception de la main levée de cet arrêté de mise en sécurité ;

CONSIDÉRANT

- Que le régime d'autorisation de mise en location prévu par l'article L. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne ;
- Qu'en instituant cette procédure, le législateur a entendu permettre aux autorités locales compétentes de prévenir la location de biens susceptibles de porter atteinte aux règles de décence, à la salubrité publique ainsi qu'à la sécurité des occupants ;
- 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'article L. 635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation est de 5 000 € ;
- Que par Monsieur Debrock Régis ne conteste pas avoir mis en location sans autorisation préalable, depuis le 31 août 2024, le logement en cause occupé par Mme Jade Rivière ;
- Qu'il y a lieu dès lors d'appliquer à Monsieur Debrock Régis, bailleur, une amende administrative en vertu de l'article susvisé du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Reçu au Contrôle de légalité le 3 octobre 2025
Publié le 03 octobre 2025

- Qu'il est sans incidence que Monsieur Debrock n'ait pas eu connaissance de l'obligation de disposer d'une autorisation de mise en location, alors, au demeurant, que ce régime a été mis en place en 2019, soit cinq ans avant la signature du bail en question, et que la location s'est poursuivie sans autorisation pendant plusieurs mois ;
- Que de surcroît le logement loué depuis le 31 août 2024, situé dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité n° 2024_03041 du 26 août 2024 indiquant que les locaux ne pouvaient être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit, a conduit l'autorité compétente à refuser la mise en location sollicitée ;
- Que le montant de l'amende sera fixé à 5000 euros.

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de cinq mille euros (5 000 euros) est appliquée à par Monsieur Debrock Régis, né le 09 juin 1956 à Rosendael (59) et domicilié au 840 avenue du Mas de Sapte Saint -Aunes à ST Aunes (34130), bailleur du logement situé 7 rue Pavillon (2^{ème} 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 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 de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 3 octobre 2025

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

**Reçu au Contrôle de légalité le 3 octobre 2025
Publié le 03 octobre 2025**