

Arrêté n° 25/773/CM

**Application d'une amende administrative à Monsieur Nicolas Moutte à Manosque,
domicilié au 11 rue d'Isoard - 13001 Marseille**

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 comprenant s'agissant des actes afférents à la mise en œuvre de la procédure de sanction administrative ;
- La mise en location, sans autorisation préalable, d'un logement situé au 34 rue de l'Académie à Marseille (13001), au bénéfice de Madame Daria Lapouka, à compter du 1er septembre 2024, par Monsieur Nicolas Moutte (bailleur) ;

- Le courrier recommandé du 2 juillet 2025 notifié à Monsieur Moutte (n° 2C18302204200), par lequel le Directeur général des services de la Métropole Aix-Marseille-Provence a informé l'intéressé, bailleur, de ce que :
 -Le logement lui appartenant, situé 34 rue de l'Académie à Marseille (13001), a été loué sans autorisation préalable à compter du 1er septembre 2024, en méconnaissance des articles L. 635-3 et L. 635-9 du CCH ;
 -Ce manquement, passible d'une amende de 5 000 € (art. L. 635-7 CCH), a fait l'objet d'une mise en demeure du 2 juillet 2025, invitant l'intéressé à présenter ses observations sous un mois.
- Ce courrier, envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, présenté par la Poste le 10 juillet 2025 à l'adresse de Monsieur Moutte et mis à la disposition du destinataire pendant quinze jours au bureau de poste, puis retourné le 31 juillet suivant aux services de la Métropole avec la mention " pli avisé et non réclamé " ; un tel courrier étant réputé avoir été notifié à cette date ;
- L'absence de réponse, de l'intéressé au courrier de mise en demeure de Monsieur le Directeur Général des Services.

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 Code de la Construction et de l'Habitation, la mise en location d'un logement, 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 euros ;
- Que l'intéressé a mis en location l'appartement qu'il possède sans l'autorisation préalable requise par les dispositions du premier alinéa de l'article L. 635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 ;
- Qu'il y a lieu, en l'absence de réponse au courrier du 2 juillet 2025 l'invitant à faire part de ses observations, d'appliquer à Monsieur Moutte, bailleur, une amende administrative ;
- Que de surcroît le logement loué à Madame Daria Lapouka depuis le 1er septembre 2024 est situé dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité n° 2023 02089 en date du 30 juin 2023 constatant un risque avéré pour le public en raison des désordres constructifs relevés dans cette même décision et indiquant que les locaux ne pouvaient être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit jusqu'à la réparation définitive de l'immeuble en cause ;

Reçu au Contrôle de légalité le 14 novembre 2025
Publié le 14 novembre 2025

- Que le montant de l'amende sera fixé à cinq mille euros (5 000 euros).

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de cinq mille euros (5 000 euros) est appliquée à Monsieur Nicolas Moutte né le 9 avril 1974 à Manosque, et domicilié au 11 rue d'Isoard à Marseille (13001), bailleur du logement situé 34 rue de l'Académie 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 14 novembre 2025

"Pour la Présidente et par délégation"
Domnin Rauscher

Reçu au Contrôle de légalité le 14 novembre 2025
Publié le 14 novembre 2025