

**Application d'une amende administrative à Monsieur Bednarski Jean, domicilié 61A
Rue de Charolles - 71300 Montceau les Mines**

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° 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 ;
- La délibération n° CHL 006-9885/21/CM du 15 avril 2021, par laquelle le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a instauré une autorisation préalable de mise en location des logements privés sur six îlots de la commune de Port de Bouc ;
- La délibération n° CHL 007-14854/23/CM du 12 octobre 2023, par laquelle le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la pérennisation de ce régime d'autorisation préalable de mise en location sur six îlots de la commune de Port de Bouc ;
- La délibération n° CHL 008-16785/24/CM du 10 octobre 2024, par laquelle le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'extension du périmètre d'application du régime d'autorisation préalable de mise en location sur la commune de Port de Bouc ;
- 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 d'un local d'habitation situé à Port-de-Bouc (13110), 17 Rue Paradis depuis juillet 2024, au bénéfice de Monsieur Dillmann David (preneur), par Monsieur Bednarski Jean (bailleur), domicilié 61A rue de Charolles (71300) ;
- Le courrier du 14 mai 2025, envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, dont le pli a été distribué le lundi 19 mai 2025 suivant (LRAR n°2C 183 021 6953 0), par lequel le Directeur Général des Services de la Métropole Aix-Marseille-Provence a informé l'intéressé, bailleur, de ce que le logement dont il est propriétaire sis 17 rue Paradis avait été loué depuis le mois de juillet 2024 à Monsieur Dillmann David 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 mentions non contradictoires figurant sur le site internet de La Poste, attestant d'une notification régulière de ce courrier, effectivement présenté par la Poste à l'adresse figurant dans le relevé de bien(s) cadastral (mis à jour en 2025) ;
- L'absence d'observations de la part du bailleur, Monsieur Bednarski Jean, en réponse au courrier de mise en demeure du Directeur Général des Services de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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 15 avril 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 l'intéressé a mis en location un local d'habitation, 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 même que ce régime a été mis en place en 2021, soit trois ans avant la mise en location et que celle-ci s'est poursuivie sans autorisation ;
- Que Monsieur Bednarski Jean, bien que régulièrement avisé, n'a produit aucune observation dans le délai d'un mois imparti à la suite de la mise en demeure ;
- Qu'il y lieu, en l'absence de réponse au courrier du 14 mai 2025 l'invitant à faire part de ses observations, d'appliquer à Monsieur Bednarski Jean, bailleur, une amende administrative ;
- Que le montant de l'amende sera fixé à 5 000 euros.

Reçu au Contrôle de légalité le 24 décembre 2025
Publié le 24 décembre 2025

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de cinq mille euros (5 000 euros) est appliquée à Monsieur Bednarski Jean, né le 12 mars 1950 à Blanzky (71450) et domicilié à Montceau Les Mines (71300), 61A rue de Charolles, bailleur du logement situé à Port-de-Bouc (13110), 17 Rue Paradis, au motif de mise en location en l'absence d'une demande préalable d'autorisation.

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 du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 24 décembre 2025

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

Reçu au Contrôle de légalité le 24 décembre 2025
Publié le 24 décembre 2025