

Arrêté n° 26/024/CM

Application d'une amende administrative à Monsieur Jean-Pierre Serra, domicilié 2 Lots Les Roches Blanches 238 Avenue François Mitterrand - 13170 Les Pennes Mirabeau

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 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 Domin 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 appartement situé à Marseille (13001), 7 Rue Pavillon (1er étage), au bénéfice de Madame Sanaa Belmimoun (preneur), depuis 7 septembre 2024, par Monsieur Jean-Pierre Serra (bailleur), domicilié 2 Lots Les Roches Blanches, 138 Avenue François Mitterrand, Les Pennes Mirabeau (13170) ;

- Le courrier du 11 septembre 2025, envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, dont le pli a été avisé à Monsieur Jean-Pierre Serra (LRAR n°2C 183 022 4800 6), 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 07 Rue Pavillon avait été loué depuis le 7 septembre 2024 à Madame Sanaa Belmimoun 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 du courrier, le 17 septembre 2025, effectivement présenté par la Poste à l'adresse figurant dans le relevé de bien(s) cadastral (mis à jour en 2025) ;
- L'absence de réponses au courrier de mise en demeure du Directeur Général des Services de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le délai d'un mois imparti ;
- Le dépôt d'une demande d'autorisation de permis de louer, par Monsieur Jean-Pierre Serra, du 20 octobre 2025 ;
- La décision assortie de réserves du 12 novembre 2025 suite à une visite technique du 3 novembre 2025 demandant de mettre en sécurité l'installation électrique.

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 19 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 un 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 même que ce régime a été mis en place en 2019, soit cinq ans avant la mise en location et que celle-ci s'est poursuivie sans autorisation ;
- Que de surcroît le logement loué à Madame Sanaa Belmimoun, depuis le 7 septembre 2024, est situé dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité en date du 26 août 2024 (n° 2024-03041-VDM) constatant un risque avéré pour le public en raison des désordres constructifs relevés dans cette même décision en 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 29 janvier 2026
Publié le 29 janvier 2026

- Que cette mise en location est donc intervenue postérieurement à l'arrêté de mise en sécurité, en méconnaissance manifeste de ses prescriptions, et alors que, conformément à l'article L.635-9 du code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un tel arrêté ;
- Que l'arrêté de mainlevée, du 8 septembre 2025, concernant l'immeuble 7 rue Pavillon, a été pris par la Ville de Marseille (n°2025-03338-VDM) un an après la mise en location dudit logement, sans que les désordres affectant les parties privatives aient été intégralement levés à cette date ;
- Que la décision du 12 novembre 2025 des services de la métropole Aix-Marseille-Provence a été assortie de réserves, subordonnant tout avis favorable à la réalisation de travaux correctifs, portant sur l'installation électrique, susceptible d'avoir présenté un danger pour les occupants depuis le début de la mise à disposition ;
- Que l'éventuelle obtention ultérieure par Monsieur Jean-Pierre Serra d'un avis favorable à la mise en location, à la suite de la réalisation des prescriptions susvisées, ne saurait remettre en cause le constat du manquement constitué par la mise en location du logement depuis le 7 septembre 2024, sans autorisation préalable, dans un périmètre soumis au régime prévu par l'article L.635-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Que malgré la notification régulière du courrier du 11 septembre 2025, Monsieur Serra n'a transmis aucune réponse ni justifié d'une régularisation complète de la situation dans le délai qui lui est imparti pour présenter ses observations ;
- Qu'il y a lieu, dans ces conditions, de prononcer à son encontre une amende administrative, dont le montant est fixé à 5 000 €.

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de cinq mille euros (5 000 euros) est appliquée à Monsieur Jean-Pierre Serra, né le 27 mars 1950 en Algérie et domicilié 2 Lots Les Roches Blanches 238 avenue François Mitterrand, 13170 Les Pennes Mirabeau, bailleur du logement situé à Marseille, 7 rue Pavillon, 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, 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 13235 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 29 janvier 2026

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

**Reçu au Contrôle de légalité le 29 janvier 2026
Publié le 29 janvier 2026**