

Arrêté n° 26/052/CM

Application d'une amende administrative à Monsieur Pierre De Castelbajac, né le 3 septembre 1987 à Arcachon (33000) domicilié 12 Avenue du Fort Louis - 17000 La Rochelle

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° 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 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 1^{er} septembre 2024 situé à Marseille (13001), 7 Rue Pavillon, au bénéfice de Monsieur Valentin IGIT (preneur), par Monsieur Pierre De Castelbajac (bailleur), domicilié 12 Avenue du Fort Louis – La Rochelle (17000) ;

- Le courrier du 18 septembre 2025, envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception dont le pli a été distribué à Monsieur Pierre De Castelbajac le 26 septembre 2025 (LRAR n°2C 183 022 9511 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 7 Rue Pavillon avait été loué depuis le 1^{er} septembre 2024 à Monsieur Valentin Igit 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, effectivement présenté par la Poste à l'adresse figurant dans le relevé de bien(s) cadastral (mis à jour en 2025) ;
- Les courriels adressés par Monsieur Pierre De Castelbajac aux services de la Métropole les 29 septembre 2025 et 6 novembre 2025, en réponse aux mises en demeure, aux termes desquels il indique que le locataire a quitté l'appartement depuis plusieurs mois, précise que celui-ci n'a pas été remis en location dans le cadre d'un bail de longue durée, et fait état de son intention de déposer une demande d'autorisation préalable dans l'hypothèse d'une nouvelle mise en location du logement.

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 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 € ;
- Que le départ du locataire et la décision de ne pas remettre le logement en location longue durée ne suffisent pas à remettre en cause le constat de la location depuis le 1^{er} septembre 2024, au profit de Monsieur Valentin IGIT, dans un appartement situé dans le périmètre de la zone soumise à l'autorisation préalable de mise en location, sans avoir préalablement obtenu cette autorisation ;
- Que le régime d'autorisation préalable de mise en location est en vigueur sur le périmètre concerné depuis février 2019, soit cinq ans avant la location de l'appartement, depuis le 1^{er} septembre 2024 ;

Reçu au Contrôle de légalité le 20 février 2026
Publié le 20 février 2026

- Que Monsieur Pierre De Castelbajac se borne à indiquer que le logement n'aurait pas été remis en location dans le cadre d'un bail de longue durée, sans produire aucun élément de nature à établir la date certaine de fin du contrat de location mentionné dans les constats opérés par les services de la Métropole, ni à démontrer l'absence de toute mise à disposition du logement à des fins d'habitation à compter du 1er septembre 2024 ;
- Qu'en tout état de cause, aucune disposition législative ou réglementaire n'exclut du champ d'application de l'article L. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation une mise à disposition d'un logement à usage de résidence principale, quelle qu'en soit la durée, dès lors qu'elle constitue une location soumise aux exigences de décence, de sécurité et de salubrité ;
- Que les déclarations de l'intéressé ne sont ainsi pas de nature à remettre en cause le manquement constitué par la mise en location du logement situé 7 rue Pavillon à Marseille (13001) sans dépôt préalable d'une demande d'autorisation de mise en location ;
- Qu'il y a lieu dès lors d'appliquer à Monsieur Pierre De Castelbajac, bailleur, une amende administrative en vertu de l'article susvisé du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Que de surcroît le logement loué à Monsieur Valentin Igit, depuis le 1^{er} 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 ;
- Que cette mise en location est donc intervenue postérieurement à l'arrêté de mise en sécurité, en méconnaissance manifeste de ses prescriptions qui y sont édictées, lesquelles faisaient obstacle à toute mise à disposition des locaux à des fins d'habitation ;
- Que, dans ces conditions, le logement ne pouvait, à la date de sa mise en location, être regardé comme satisfaisant aux conditions légalement requises pour la mise en location au sens des articles L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 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 euros) est appliquée à Monsieur Pierre De Castelbajac, né le 3 septembre 1987 à Arcachon (33000), domicilié à La Rochelle (17000), 12 Avenue du Fort Louis, bailleur du logement situé à Marseille (13001), 07 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 (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 20 février 2026

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

**Reçu au Contrôle de légalité le 20 février 2026
Publié le 20 février 2026**