

Arrêté n° 26/066/CM

Application d'une amende administrative à Monsieur Michel Mihail Burov - né le 17 mars 1988 à Chisinau (Moldavie) domicilié 3 Mail de la Blanchisserie - 93500 Pantin

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 de 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 ;
- Le dépôt d'une demande de permis de louer, par Monsieur Michel Mihail Burov, du 30 juin 2021 ;
- Le refus de la Métropole Aix-Marseille-Provence, du 6 août 2021, en raison de désordre dans le logement et dans les parties communes ;
- Le dépôt d'une demande d'autorisation préalable de mise en location d'un appartement sis au 07 Rue Pavillon à Marseille (13001), par Monsieur Michel Mihail Burov, du 29 septembre 2021 ;
- La décision assortie de réserves de la Métropole-Aix-Marseille-Provence, du 27 octobre 2021, préconisant des travaux dans les parties communes et dans le logement de Monsieur Michel Mihail Burov ;

- La décision de refus de la Métropole Aix-Marseille-Provence, formellement opposé le 1^{er} juin 2023, la décision conditionnelle du 27 octobre 2021 étant réputé défavorable faute de justification de la réalisation des travaux prescrits, notamment dans les parties communes ;
- Le refus de mise en location opposé par la Métropole Aix-Marseille-Provence le 19 septembre 2023, en raison de désordres structurels dans l'immeuble pouvant porter atteinte à la sécurité publique et à la salubrité ;
- La mise en location, postérieurement à plusieurs décisions défavorables de l'autorité compétente, et notamment au refus de mise en location opposé le 19 septembre 2023, du logement situé à Marseille (13001), 07 Rue Pavillon (2^{ème} étage, porte gauche), au bénéfice de Madame Nawfal EL Habchaoui (preneur), depuis le 22 août 2024, par Monsieur Michel Mihail Burov (bailleur), domicilié 3 Mail de la Blanchisserie à Pantin (93500) ;
- Le courrier du 23 juillet 2025 envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, transmis à l'adresse renseignée dans les formulaires de demande d'autorisation de mise en location établis par Mihail Burov;
- Le courrier du 13 octobre 2025, envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, dont le pli a été distribué le 18 octobre 2025 à Monsieur Michel Mihail Burov (LRAR n°2C 183 022 4882 2), 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 22 août 2024 à Madame Nawfal EL HABCHAOUÏ et que cette mise en location était susceptible d'entraîner, en cas d'absence d'autorisation préalable ou de mise en location malgré un refus de l'autorité compétente, l'application d'une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 euros, conformément à l'article L.635-7 du code de la construction et de l'habitation, et l'a invité à présenter ses observations dans un délai d'un mois ;
- Les observations transmises par courriel le 19 octobre 2025 par Monsieur Michel Mihail Burov, dans lesquelles l'intéressé indique avoir déposé une demande d'autorisation préalable de mise en location en 2021, fait valoir que les travaux préconisés dans le cadre de cette procédure n'ont été achevés qu'à la fin du mois de juillet 2025 en raison de difficultés rencontrées au sein de la copropriété, et précise avoir procédé à la mise en location du logement à compter du mois d'août 2024 ;
- Le dépôt d'une demande d'autorisation de permis de louer, par Monsieur Michel Mihail Burov, du 3 novembre 2025 ;
- L'avis favorable du 19 novembre 2025 suite à une visite technique du 10 novembre 2025.

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 ;
- Que l'article L. 635-3 du Code de la Construction et de l'Habitation subordonne la mise en location, dans les zones soumises à autorisation préalable, à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux fins de vérifier le respect des exigences de décence du logement et des règles de sécurité et de salubrité ;
- 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 deuxième alinéa de l'article L. 635-7 du CCH, la mise en location du logement sus-référencé, en dépit d'un refus délivré par 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 délibéré aux obligations prévues par la délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 28 février 2019 ;

Reçu au Contrôle de légalité le 6 mars 2026
Publié le 06 mars 2026

- 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 15 000 € ;
- Que le logement situé à Marseille (13001), 07 rue Pavillon (2^e étage, porte gauche), a fait l'objet d'un refus d'autorisation préalable de mise en location en date du 19 septembre 2023, en raison de désordres structurels affectant l'immeuble et susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et à la salubrité ;
- Que nonobstant ce refus, Monsieur Michel Mihail Burov a procédé à la mise en location de ce logement à compter du 22 août 2024, au bénéfice de Madame Nawfal El Habchaoui ;
- Que l'obtention par Monsieur Michel Mihail Burov d'un avis favorable du 19 novembre 2025, postérieurement aux faits, ne remet pas en cause la matérialité du manquement constitué par la mise en location intervenue en dépit du refus opposé le 19 septembre 2023, manquement qui s'est inscrit dans la durée et qui présente un caractère délibéré au regard de la connaissance par l'intéressé des décisions de refus qui lui avaient été préalablement opposées ;
- Que de surcroît, le logement loué à Madame Nawfal El Habchaoui, depuis le 22 août 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 ;
- Qu'antérieurement à cet arrêté, Monsieur Michel Mihail Burov, ainsi que l'ensemble des copropriétaires, ont été informés de l'engagement de la procédure de mise en sécurité et des désordres constructifs affectant cet immeuble par l'intermédiaire d'un courrier d'information de la Ville de Marseille, notifié le 20 octobre 2023, conformément aux articles L. 511-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- Que l'intéressé a ainsi procédé à la mise à disposition du logement en ayant connaissance tant des désordres affectant l'immeuble que des refus successivement opposés à ses demandes d'autorisation préalable de mise en location depuis 2021 ;
- Que, conformément à l'article L. 635-9 du code de la construction et de l'habitation, toute demande d'autorisation préalable de mise en location portant sur un logement situé dans un immeuble frappé d'un arrêté de mise en sécurité ne pouvait, au demeurant, qu'être refusée ;
- Qu'il y a lieu, compte tenu de la gravité du manquement constaté, de sa durée, du contexte de refus répétés et de la situation de l'immeuble, de prononcer à l'encontre de Monsieur Michel Mihail BUROV une amende administrative d'un montant de 5 000 euros, proportionnée aux faits reprochés.

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de cinq mille euros (5 000 €) est appliquée à Monsieur Michel Mihail Burov né le 17 mars 1988 à Chisinau (Moldavie) et domicilié à Pantin (93500), 3 Mail de la Blanchisserie, bailleur du logement situé à Marseille, 07 Rue Pavillon, au motif de mise en location malgré un refus de l'autorité compétente.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 6 mars 2026
Publié le 06 mars 2026

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 6 mars 2026

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

**Reçu au Contrôle de légalité le 6 mars 2026
Publié le 06 mars 2026**