

Arrêté n° 26/067/CM

Application d'une amende administrative à Monsieur Michel Cabrera, domicilié 15 rue Michel Gachet - 13007 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 de Noailles à Marseille 1^{er} 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 appartement situé à Marseille (13001), 7 Rue Pavillon, 3^{ème} étage, porte 13, au bénéfice de Monsieur Jules Cambon (preneur), depuis le 1^{er} septembre 2024 par Monsieur Michel Cabrera (bailleur), domicilié 15 rue Michel Gachet à Marseille (13007) ;
- Le dépôt d'une demande d'autorisation de permis de louer, par Monsieur Michel Cabrera, du 21 juillet 2025 ;
- La décision du 28 juillet 2025 par laquelle la Métropole a rejeté cette demande d'autorisation, en raison de ce que l'autorité compétente est tenue de refuser la mise en location de ce logement, situé dans un immeuble frappé d'un arrêté de mise en sécurité du 26 août 2024 (n° 2024-03041-VDM) révélant des désordres constructifs dont la nature démontre un risque avéré pour le public ;

- Le courrier du 13 octobre 2025, envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, dont le pli a été distribué le 20 octobre 2025 à Monsieur Michel Cabrera suivant (LRAR n°2C 183 022 4877 8), 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 1^{er} septembre 2024 à Monsieur Jules Cambon 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) ;
- Les observations transmises, par courriel le 20 octobre 2025, par Monsieur Michel Cabrera, faisant valoir que sa demande initiale de mise en location en date du 21 juillet 2025, a été refusée le 28 juillet 2025, au motif que, selon lui, le service instructeur n'était pas encore informé de la fin des travaux ayant conduit à la prise d'un arrêté de mainlevée du 8 septembre 2025 (n° 2025-03338-VDM) et qu'une nouvelle demande de mise en location a été déposée ;
- Le nouveau dépôt d'une demande d'autorisation de permis de louer, par Monsieur Michel Cabrera du 21 octobre 2025 ;
- L'avis Favorable du 12 novembre 2025 suite à une visite technique du 3 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 ;
- 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 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 € ;
- 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 l'obtention par Monsieur Michel Michel Cabrera d'un avis favorable du 12 novembre 2025, n'est pas suffisante pour remettre en cause le constat de location, depuis le 1^{er} septembre 2024, dans un appartement situé dans le périmètre de la zone soumise à autorisation préalable de mise en location, sans avoir préalablement obtenu cette autorisation ;
- Qu'il y a lieu dès lors d'appliquer à Monsieur Michel Cabrera, bailleur, une amende administrative en vertu de l'article susvisé du code de la construction et de l'habitation ;

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

- Que de surcroît le logement loué à Monsieur Jules Cambon, 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 cet arrêté de mise en sécurité a donc conduit l'autorité compétente à refuser la première demande de mise en location, conformément à l'article L.635-9 du code de la construction et de l'habitation ;
- Que ce refus a été pris antérieurement à l'arrêté de mainlevée du 8 septembre 2025, lequel fait suite à un rapport de visite établi par la Ville de Marseille en date du 18 août 2025 ;
- Que le montant de l'amende sera fixé à 4 000 euros.

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de quatre mille euros 4 000 € est appliquée à Monsieur Michel Cabrera, né le 29 septembre 1958 à Marseille, domicilié 15 rue Michel Gachet – 13007 Marseille, 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 quatre mille euros (4 000 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'Arcen 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**