



ARRETE DE REFUS
D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION
d'un studio de 17,62 m² situé au rez-de-chaussée (porte gauche) d'un
immeuble sis au 102 avenue Marx Dormoy à Champigny-sur-Marne

2023-A- 353

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier ses articles L.635-1 à L.635-11, R.635-1 à R.635-5 portant sur l'autorisation préalable de mise en location,

VU la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, notamment ses articles 2.4 (revêtements), 2.5 (électricité) et 2.6 (ventilation),

VU le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

VU l'arrêté préfectoral n°85-515 du 26 février 1985 fixant les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne, notamment les articles 24 et 40.1 (ventilation) et 27.2 et 33 (humidité),

VU l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par l'arrêté du 28 octobre 1983 relatif à l'aération des logements,

VU l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 9 juillet 2020, dûment habilité en vertu de la délibération 20-58,

VU la délibération n° DC 2021-69 en date du 29 juin 2021, par laquelle le Conseil de Territoire Paris Est Marne&Bois a instauré à titre expérimental le permis de louer (autorisation préalable de mise en location) sur la commune de Champigny-sur-Marne,

VU la demande d'autorisation préalable de mise en location de logement n° PL 094 017 23 00010 en date du 20 février 2023, complétée le 16 mars 2023, et les diagnostics techniques y étant annexés,

CONSIDERANT que l'instauration de l'autorisation préalable à la mise en location vise à faciliter l'intervention des puissances publiques préalablement à l'entrée dans les logements des nouveaux locataires et permettre une meilleure connaissance de l'état « physique » des logements mis en location,

CONSIDERANT que l'instauration du régime d'autorisation préalable à la mise en location s'instruit pour tous les biens construits avant 2005, comportant au moins deux logements et non soumis au régime de la copropriété (sans numéro de lot de copropriété),

CONSIDERANT que la demande d'autorisation préalable de mise en location n° PL 094 017 23 00010 est sollicitée pour :

- le bien sis 102 avenue Marx Dormoy, rez-de-chaussée, porte de gauche

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20230412-2023-A-353-AR Date de télétransmission : 12/04/2023 Date de réception préfecture : 12/04/2023

- appartenant à la SCI ATEK, domiciliée au 136 avenue du Général de Gaulle à Champigny-sur-Marne (94500) et représentée par M. Ziane ATEK,
- représentée par l'agence IMMOBILIERE PETIT domiciliée au 61 avenue Gallieni à Joinville-le-Pont (94340)
- pour une superficie de 17.62 m² comportant 1 pièce principale,
- dans un immeuble de type : collectif en monopropriété

CONSIDERANT la visite du bien effectuée par les agents du service Hygiène-Santé de la Ville de Champigny-sur-Marne du 27 mars 2023 ayant permis de constater les non-conformités suivantes :

- L'absence de système de ventilation générale et permanente dans le logement :
 - L'absence de sortie d'air dans la cuisine : hotte aspirante dans la cuisine raccordée sur la gaine haute d'extraction naturelle de l'air vicié, rendant cette dernière inefficace ;
 - Le détalonnage de la porte de la salle d'eau insuffisant, générant une absence d'entrée d'air neuf dans la salle de bain ;
- Le léger développement de moisissures dans la cuisine ;
- Le développement important de moisissures sur un mur du salon ;
- L'obturateur insuffisant sur le tableau électrique (ne protège pas contre les intrusions de corps solide).

CONSIDERANT que du fait de ces non-conformités, le logement ne répond pas aux règles de décence, de sécurité et de salubrité et est de nature à porter atteinte à la santé et à la sécurité des locataires, présents et futurs.

CONSIDERANT que lors de la visite, il a été constaté que ce logement est actuellement occupé par un locataire entré dans les lieux après le 1^{er} mars 2022 mais avant le dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location,

CONSIDERANT que ces non-conformités peuvent faire l'objet de travaux,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : REFUSE l'autorisation préalable de mise en location du logement sis 102 avenue Marx Dormoy, rez-de-chaussée porte de gauche, appartenant à la SCI ATEK, domiciliée au 136 avenue du Général de Gaulle à Champigny-sur-Marne (94500) et représentée par M. Ziane ATEK.

ARTICLE 2 : PRECISE que ce refus est sans effet sur le bail du locataire en place, qui reste valide et ne peut pas être résilié au motif du présent arrêté.

ARTICLE 3 : PRECISE la nature des travaux ou aménagements pour satisfaire aux exigences de décence du logement, de salubrité publique et de sécurité des occupants :

- Faire réaliser par un professionnel les ventilations réglementaires dans le logement en veillant aux bons calculs de mesure de débit d'entrée et de sortie d'air afin d'assurer une ventilation générale et permanente de l'ensemble du logement ;
- Faire réaliser par un professionnel un diagnostic afin de déterminer l'origine des moisissures et les moyens d'y remédier ;
- Installer un obturateur sur le tableau électrique ;

Ces interventions devront donner lieu à des justificatifs actant qu'elles ont été réalisées dans les règles de l'art.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'en cas de départ du locataire en place, ce logement ne pourra pas faire l'objet d'une mise à disposition d'un tiers, que ce soit à titre gracieux ou onéreux, tant que les non-conformités n'auront pas été levées.

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20230412-2023-A-353-AR Date de télétransmission : 12/04/2023 Date de réception préfecture : 12/04/2023

Une fois les travaux réalisés, le propriétaire ou son mandataire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location pour ce logement.

ARTICLE 5 : PRECISE que toute remise en location de ce logement en dépit de la présente décision de rejet fera l'objet de sanctions pénales (amende de 15 000 € maximum).

ARTICLE 6 : PRECISE que la notification en sera adressée :

- au propriétaire du logement, la SCI ATEK, domiciliée au 136 avenue du Général de Gaulle à Champigny-sur-Marne (94500) et représentée par M. Ziane ATEK
- au mandataire du propriétaire, l'agence IMMOBILIERE PETIT, domiciliée au 61 avenue Gallieni à Joinville-le-Pont (94340)
- au locataire en place
- au Préfet du Val-de-Marne
- à la Caisse d'Allocations Familiales
- à la caisse de mutualité sociale agricole
- aux services fiscaux
- au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

ARTICLE 7 : INFORME que cette décision de refus sera inscrite à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

ARTICLE 8 : CERTIFIE le caractère exécutoire de cet arrêté sous la responsabilité du Président du Territoire ParisEstMarne&Bois,

ARTICLE 9 : INFORME que le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours gracieux auprès du Territoire ParisEstMarne&Bois ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif territorialement compétent, étant précisé que celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr. Un silence gardé de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Fait à Joinville le Pont, le 12.04.2023

Le Président,

Olivier CAPITANIO



Le présent arrêté publié le 12.04.2023
est exécutoire à la date du 12.04.2023
en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du
C.G.C.T.

Champigny-sur-Marne, le 12.04.2023

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20230412-2023-A-353-AR
Date de télétransmission : 12/04/2023
Date de réception préfecture : 12/04/2023