



**ARRETE DE REFUS
D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION
n° 094 017 23 000 11
du bien sis 24 rue de la Plage à Champigny-sur-Marne,**

2023-A-289 - 1

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, et L 511-1 et suivants portant sur la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles,

VU le Code de la Santé Publique, notamment l'article L1331-22 portant sur les locaux qui constituent, soit par eux-même, soit par les conditions dans lesquelles ils sont occupés, exploités ou utilisés, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes,

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

VU l'arrêté ministériel n° LHAL.1634601A du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement,

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 à compter du 1^{er} mars 2022,

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, à lutter contre l'habitat indigne et à permettre une meilleure connaissance de l'état « physique » des logements mis en location,

CONSIDERANT que l'autorisation préalable de mise en location peut être refusée lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique,

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 la demande d'autorisation préalable de mise en location n° PL 094 017 23 000 11 en date du 20 février 2023, et les diagnostics techniques et techniques de l'habitat,

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20230417-2023-A-289-1-AR Date de transmission : 17/04/2023 Date de réception préfecture : 17/04/2023

CONSIDERANT que cette demande d'autorisation préalable de mise en location est sollicitée pour :

- le bien sis 24 rue de la Plage à Champigny-sur-Marne, au rez-de-chaussée, porte de droite, parcelle AL 40
- appartenant à M. et Mme DE JESUS FERREIRA Manuel et Lucia, domiciliés au 10 rue du Bel Air à Champigny-sur-Marne (94500)
- pour une superficie de 15,28 m² comportant 1 pièce principale à simple rez-de-chaussée,
- dans un immeuble de type : monopropriété
- équipé des éléments suivants :
 - cuisine intérieure, ouverte sur l'unique pièce principale
 - salle de douche avec WC
 - chauffage : électrique, individuel
 - énergie : électrique,
 - eau chaude : individuelle

CONSIDERANT la visite du logement effectuée le 10 mars 2023 par les agents du service Hygiène-Santé de la Ville de Champigny-sur-Marne,

CONSIDERANT qu'il a été constaté que le logement est situé en rez-de-chaussée,

CONSIDERANT la situation du bien dans une zone de submersion comprise entre 1 et 2 mètres, et que le logement concerné par la demande est à hauteur du terrain naturel,

CONSIDERANT que la côte de crue centennale et cinquantennale dans le lit de la rivière à l'angle droit du bien est respectivement de 37.48 et 36.53 mètres IGN 69

CONSIDERANT que la côte du rez-de-chaussée dudit bien est de 36.09 mètres NGF 69, soit en dessous des deux côtes de crue,

CONSIDERANT que le niveau de l'eau dans le bien pourrait atteindre une hauteur maximale de 1,39 mètres.

CONSIDERANT que ce bien présente donc un danger pour la sécurité des occupants,

ARRETE

ARTICLE 1 : REFUSE l'autorisation préalable de mise en location du bien sis au rez-de-chaussée, porte de droite du 24 rue de la Plage à Champigny-sur-Marne, appartenant à la M. et Mme DE JESUS FERREIRA Manuel et Lucia, domiciliés au 10 rue du Bel Air à Champigny-sur-Marne (94500),

ARTICLE 2 : PRECISE la nature des travaux ou aménagements pour satisfaire aux exigences de sécurité des futurs occupants : sous réserve d'une éventuelle autorisation délivrée par le service communal du Droit des Sols, créer un logement respectant les dispositions de l'article 1.2.1 du chapitre IV du PPRI, à savoir :

- Le niveau habitable le plus bas doit être situé au minimum au-dessus de la cote de la crue cinquantennale augmentée de 0,20 mètre,
- Avec un niveau complet habitable tel que défini au titre I, chapitre 4 - définition 19 du présent règlement, situé au-dessus de la cote des P.H.E.C. (règle du duplex).
- Avec une mise en sécurité des installations de production des fluides et les alimentations en fluide doivent être situées au-dessus de la cote des PHEC. En cas d'impossibilité, les réseaux et alimentation doivent être protégés et il doit être possible de les isoler du reste de l'installation.

ARTICLE 3 : PRECISE que toute future mise en location de ce bien en dépit de la présente décision de refus fera l'objet de sanctions pénales (amende de 15 000 € maximum).

694-200057941-20230417-2023-A-289-1-AR
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

ARTICLE 4 : PRECISE que la notification du présent arrêté sera adressée :

- aux propriétaires du logement, M. et Mme DE JESUS FERREIRA, domiciliés au 10 rue du Bel Air à Champigny-sur-Marne (94500)
- à l'agence immobilière gestionnaire du logement, IMMOBILIERE PETIT, domiciliée au 61 avenue Gallieni à Joinville-le-Pont (94340)
- 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 5 : 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 6 : CERTIFIE le caractère exécutoire de cet arrêté sous la responsabilité du Président du Territoire ParisEstMarne&Bois,

ARTICLE 7 : 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 **17 MAR. 2023**



Le Président,

O. Capitano
Olivier CAPITANIO

Le présent arrêté publié le *17.04.2023*
est exécutoire à la date du *17.04.2023*
en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du *17.04.2023*
C.G.C.T.
Joinville-le-Pont, le *17/04/2023*

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20230417-2023-A-289-1-AR
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20230417-2023-A-289-1-AR
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023