



ARRETE
Portant refus d'Autorisation Préalable de Mise en Location pour le bien
sis 6 allée des Alpes à Villiers-sur-Marne
Dossier n° PL094 079 24 00016

2024-A-290

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 ;

VU le Code de la Santé Publique ;

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 ;

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

VU le Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne ;

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 dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur la commune de Villiers-sur-Marne ;

VU la demande d'autorisation préalable de mise en location de logement n° PL094 079 24 00016 en date du 23 mai 2024 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 la procédure d'autorisation préalable à la mise en location s'instruit pour tous les biens construits avant 2005 ;

CONSIDERANT que la procédure d'autorisation préalable à la mise en location est limitée aux seuls biens situés dans le périmètre annexé à la délibération n° DC 2021-69 ;

CONSIDERANT que le logement est situé dans un immeuble dont les caractéristiques imposent le dépôt d'une demande d'autorisation préalable de mise en location ;

CONSIDERANT que la demande d'autorisation préalable de mise en location est sollicitée pour le bien :

- sis 6 allée des Alpes à Villiers-sur-Marne, bâtiment 6, au RDC, porte droite,
- appartenant à Monsieur Alain FRANCK,
- d'une superficie de 33.78 m² comportant 1 pièce principale,
- dans un immeuble construit entre 1949 à 1974,

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20240611-2024-A-290-AR Date de télétransmission : 11/06/2024 Date de réception préfecture : 11/06/2024

- équipé des éléments suivants :
 - cuisine intérieure,
 - wc individuel,
 - salle de bain
 - chauffage au gaz,
 - énergie : gaz,

CONSIDERANT que le diagnostic de performance énergétique réalisé le 22 mai 2024 fait état des anomalies suivantes :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) de 468 kWh/m²/an (énergie finale) ;

CONSIDERANT que ce chiffre dépasse le seuil de 450 kWh/m²/an (énergie finale) et ne répond donc pas aux critères de décence énergétique, entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2023 ;

CONSIDERANT que cette non-conformité peut faire l'objet de travaux ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : REFUSE l'autorisation préalable de mise en location du logement sis 6 allée des Alpes à Villiers-sur-Marne, bâtiment 6, appartenant à Monsieur Alain FRANCK, demeurant au 9 avenue de la Muette 95520 à OSNY,

ARTICLE 2 : PRECISE la nature des travaux ou aménagements pour satisfaire aux exigences de décence du logement, de salubrité et de sécurité des occupants :

Les travaux essentiels :

- Isolation des murs par l'intérieur (vérifier qu'il n'y a aucune trace d'humidité avant d'isoler)
- Remplacer la chaudière actuelle par une chaudière gaz à condensation
- Mettre en place un système actualisé en même temps que le chauffage

Les travaux à envisager :

- Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée
- Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS
- Mettre en place un système solaire
- Isolation des planchers sous face

- Produire un nouveau diagnostic de performance énergétique vierge de toute anomalie afin de satisfaire aux exigences de décence du bien,

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

ARTICLE 3 : PRECISE qu'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 4 : PRECISE que toute mise 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 5 : PRECISE que la notification en sera adressée :

- au propriétaire du logement, Monsieur Lionel BAPTISTA, domicilié au 2 allée Chateaubriand, 77186 à Noisiel
- au mandataire du bailleur, Agence immobilière GUY HOQUET, SARL WG IMMO, domiciliée au 9 rue Richard Gardebled 93110 à Rosny-sous-Bois,
- 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 Défavorisés

Accusé de réception en préfecture 034-2016791-2024-1940 Date de télétransmission : 11/06/2024 Date de réception préfecture : 11/06/2024
--

ARTICLE 6 : 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 7 : CERTIFIE le caractère exécutoire de cet arrêté sous la responsabilité du Président du Territoire Paris Est Marne & Bois,

ARTICLE 8 : 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 Paris Est Marne & 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 11.06.2024

Le Président,



Olivier CAPITANIO

Le présent arrêté publié le 11.06.2024
est exécutoire à la date du 11.06.2024
en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du
C.G.C.T.

Champigny-sur-Marne, le 11.06.2024