



## ARRETE

Portant refus d'Autorisation Préalable de Mise en Location pour le bien  
sis 92 rue Diderot, 2<sup>ème</sup> étage, porte droite à Champigny-sur-Marne  
Dossier n° PL 094 017 25 00010

2025-A- 130

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 L1331-23 portant sur les locaux ne pouvant être mis à disposition aux fins d'habitation,

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 les articles 2.6 (aération), 2.7 (éclairage naturel), et 4 (taille de la pièce principale),

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'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), 40.2 (éclairage naturel), 40.3 (superficie des pièces) et 40.4 (hauteur sous plafond),

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 délibération n° DC 2021-133 en date du 7 décembre 2021, par laquelle le Conseil de Territoire Paris Est Marne&Bois a approuvé le projet de convention temporaire entre le territoire Paris Est Marne&Bois et la commune de Champigny-sur-Marne en vue de la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location,

VU la délibération n° DC 2023-165 en date du 12 décembre 2023, par laquelle le Conseil de Territoire Paris Est Marne&Bois a renouvelé la convention entre le territoire Paris Est Marne&Bois et la commune de Champigny-sur-Marne dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'autorisation préalable de mise en location d'un logement,

VU la demande d'autorisation préalable de mise en location de logement n° PL 094 017 25 00010 en date du 23 avril 2025 et les diagnostics techniques y étant annexés,

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20250520-2025-A-130-AR  
Date de l'acte : 2025-05-20  
Date de réception préfecture : 20/05/2025

**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 mis en place sur la commune de Champigny-sur-Marne concerne 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 est sollicitée pour :

- le bien sis 92 rue Diderot, 2<sup>ème</sup> étage porte droite,
- appartenant à SCI DIDEROT GEORGETTE, domiciliée au 32 rue du Chemin Vert à Champigny-sur-Marne (94500) et représentée par M. VENANCIO José,
- pour une superficie inférieure à 9m<sup>2</sup> sous une surface de 2,20 m de plafond,
- dans un immeuble de type : monopropriété
- équipé des éléments suivants :
  - cuisine intérieure, individuelle,
  - WC dans le logement,
  - salle de bain,
  - chauffage : individuel,
  - énergie : électricité,

**CONSIDERANT** la convention passée entre Paris Est Marne&Bois et la commune de Champigny-sur-Marne, notamment sur la réalisation des visites,

**CONSIDERANT** la visite du bien effectuée par un agent du service communal d'Hygiène et de Santé du 13 mai 2025 ayant permis de constater la non-conformité suivante :

- la superficie de la pièce principale mansardée est d'environ 6,5 m<sup>2</sup>, qui est inférieure au 9 m<sup>2</sup> sous 2,20 m de hauteur sous plafond obligatoires inscrits dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

**CONSIDERANT** que cette non-conformité ne peut pas faire l'objet de travaux,

## ARRETE

### ARTICLE 1<sup>er</sup> :

**REFUSE** l'autorisation préalable de mise en location du logement sis 92 rue Diderot, 2<sup>ème</sup> étage porte droite, appartenant à la SCI DIDEROT GEORGETTE, domiciliée au 32 rue du Chemin Vert à Champigny-sur-Marne (94500) et représentée par M. VENANCIO José,

### ARTICLE 2 :

**PRECISE** que ce logement ne pourra pas faire l'objet d'une mise à disposition d'un tiers, que ce soit à titre gracieux ou onéreux, en l'état actuel de la réglementation en vigueur.

### ARTICLE 3 :

**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 4 :

**PRECISE** que la notification en sera adressée :

- au propriétaire du logement, la SCI DIDEROT GEORGETTE, domiciliée au 32 rue du Chemin Vert à Champigny-sur-Marne (94500) et représentée par M. VENANCIO José,
- 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

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20250520-2025-A-130-AR Date de télétransmission : 20/05/2025 Date de réception préfecture : 20/05/2025
---

Défavorisées

**ARTICLE 5 :**

INFORME que cette décision de refus sera inscrite à l'observatoire des logements indignes mentionné à 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 Paris Est Marne&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 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](http://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 20.05.2025

Le Président,  
  
Olivier CAPITANIO  


Le présent arrêté publié le 20.05.2025  
est exécutoire à la date du 20.05.2025  
en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du  
C.G.C.T.  
Champigny-sur-Marne, le 20.05.2025

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20250520-2025-A-130-AR  
Date de télétransmission : 20/05/2025  
Date de réception préfecture : 20/05/2025

