



ARRETE

Portant refus d'Autorisation Préalable de Mise en Location pour le bien
sis 41 rue Jean Allemane, 2^{ème} étage, porte droite, à Champigny-sur-Marne
Dossier n° PL 094 017 25 00018
2025-A- 502

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 00018 en date du 09 mai 2025 et les diagnostics techniques y étant annexés,

Accusé de réception en préfecture
094-260057941-20250603-502-AR
Date de télétransmission : 03/06/2025
Date de réception préfecture : 03/06/2025

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 situé au 41 rue Jean Allemane, 2^{ème} étage, porte droite,
- Appartenant à Monsieur Eccio MILOTIC, demeurant au 41 rue Jean Allemane à Champigny-sur-Marne (94500) et représentée par l'agence immobilière CB IMMO domiciliée au 71 bis avenue du Général de Gaulle à Champigny-sur-Marne,
- Pour une superficie inférieure à 9m² sous une surface de 2,20 m de plafond,
- Dans un immeuble de type : monopropriété
- Equipé des éléments suivants :
 - coin cuisine intérieure, individuelle,
 - WC dans le logement,
 - salle d'eau,
 - 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 Inspecteur d'Hygiène et de Salubrité dûment habilité et assermenté du service Hygiène-Santé de la Ville de Champigny-sur-Marne du 27 mai 2025 ayant permis de constater les non-conformités suivantes :

- la superficie de la pièce principale mansardée est environ de 7m², qui est inférieure au 9m² sous 2,20m de plafond obligatoire inscrits dans le Code de la Construction et l'Habitation.,
- la hauteur de porte d'entrée est environ de 1.70m,
- la hauteur de porte de la salle d'eau est environ de 1.75m,
- le tableau électrique est situé à une hauteur supérieur à 1.80m..

CONSIDERANT que ces non-conformités en dehors de la hauteur du tableau électrique ne peuvent pas faire l'objet de travaux,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

REFUSE l'autorisation préalable de mise en location du logement sis 41 rue Jean Allemane, 2^{ème} étage porte droite, appartenant à Monsieur Eccio MILOTIC, demeurant au 41 rue Jean Allemane à Champigny-sur-Marne (94500),

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 Monsieur Eccio MILOTIC, demeurant au 41 rue Jean Allemane à Champigny-sur-Marne (94500),
- au mandataire du propriétaire, l'agence CB IMMO, domiciliée au 71 bis avenue du Général de Gaulle à

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20250603-502-AR Date de télétransmission : 03/06/2025 Date de réception préfecture : 03/06/2025
--

Champigny-sur-Marne (94500),

- 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 03.06.2025

Le Président,

Olivier CAPITANIO



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