



ARRETE
Portant refus d'Autorisation Préalable de Mise en Location pour le bien
sis 95 rue du Général de Gaulle à Villiers-sur-Marne
Dossier n° PL 094 079 24 00011

2024-A- 274

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 00011 en date du 23 avril 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 95 rue du général de Gaulle à Villiers-sur-Marne, 2^{ème} étage, porte d'entrée
- appartenant à Monsieur Lionel BAPTISTA,
- d'une superficie de 28,87 m² comportant 2 pièces principales,
- dans un immeuble construit entre 1949 à 1974,

Bois de réception en préfecture 094-200057941-20240522-274-AI Date de télétransmission : 22/05/2024 Date de réception préfecture : 22/05/2024
--

- équipé des éléments suivants :
 - cuisine intérieure,
 - wc individuel,
 - salle d'eau
 - chauffage électrique,
 - énergie : électrique,

CONSIDERANT la visite du bien effectuée par les agents du service Hygiène et Salubrité de la commune de Villiers-sur-Marne en date du 7 mars 2024 ayant permis de constater les non-conformités suivantes :

- Présence d'humidité et de moisissure dans l'ensemble du logement sur plusieurs murs de l'appartement,
- Système de ventilation insuffisant à investiguer avec constat du dysfonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée,

CONSIDERANT que le dossier technique communiqué fait état des anomalies suivantes :

- L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies,

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 ces non-conformités peuvent faire l'objet de travaux ;

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

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : REFUSE l'autorisation préalable de mise en location du logement sis 95 rue du général de Gaulle à Villiers-sur-Marne, 2^{ème} étage, porte droite, appartenant à Monsieur Lionel BAPTISTA, domicilié au 2 allée Chateaubriand, 77186 à Noisiel,

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 et de sécurité des occupants :

- Réaliser un diagnostic par un professionnel afin de déterminer l'origine de l'humidité et des moisissures,
- Réaliser les travaux nécessaires afin de résoudre définitivement les problèmes d'humidité et moisissures,
- Assurer un mode de ventilation général et permanent dans l'ensemble du logement notamment en remettant la ventilation mécanique contrôlée en fonctionnement,
- Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension (1^{er} étage – séjour – cuisine),
- Produire un nouveau diagnostic 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 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,

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.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20240522-274-AI
Date de télétransmission : 22/05/2024
Date de réception en préfecture : 22/05/2024

ARTICLE 5 : 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 6 : PRECISE que la notification en sera adressée :

- au propriétaire du logement, Monsieur Lionel BAPTISTA, domicilié au 2 allée Chateaubriand, 77186 à Noisiel
- 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 Paris Est Marne & 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 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 22.05.24



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