



**ARRETE**  
**Portant refus d'Autorisation Préalable de Mise en Location pour le bien**  
**sis 4-6 route de Bry à Villiers-sur-Marne**  
**Dossier n° PL 094 079 25 00001**

2025-A- 13

**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° PL 094 079 25 00001 en date du 8 janvier 2025 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 4-6 route de Bry à Villiers-sur-Marne, Bâtiment C, Rez-de-Chaussée, Porte de droite
- appartenant à Madame Paola Cristina ANTUNES,
- d'une superficie de 33.43 m<sup>2</sup> comportant 3 pièces principales,
- dans un immeuble construit avant 1949,

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20250131-2025-A-13-AR Date de télétransmission : 31/01/2025 Date de réception préfecture : 31/01/2025
--

- équipé des éléments suivants :
  - cuisine intérieure,
  - salle d'eau avec wc individuel,
  - chauffage : gaz collectif,
  - énergie : gaz, électrique et fioul.

**CONSIDÉRANT** la visite du logement réalisée par les agents du service Hygiène et Salubrité de la commune de Villiers-sur-Marne en date du 22 janvier 2025, ayant permis de relever les non-conformités suivantes :

- Présence d'humidité et de moisissures dans les chambres et la salle d'eau.
- Mécanisme de fermeture des fenêtres nécessitant une révision.

**CONSIDÉRANT** que le dossier technique fourni lors de la demande d'autorisation préalable de mise en location révèle les anomalies suivantes :

- L'installation intérieure d'électricité présente des anomalies.
- L'installation intérieure de gaz présente des anomalies.

**CONSIDÉRANT** que, en raison de ces non-conformités, le logement ne satisfait pas aux exigences de décence, de sécurité et de salubrité définies par la réglementation, et que ces manquements sont susceptibles de nuire à la santé et à la sécurité des locataires, qu'ils soient actuels ou futurs ;

**CONSIDÉRANT** que ces non-conformités peuvent être levées par la réalisation de travaux adaptés ;

#### **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** REFUSE l'autorisation préalable de mise en location du logement sis 4-6 route de Bry à Villiers-sur-Marne, Bâtiment C, Rez-de-Chaussée, Porte de droite, appartenant à Madame Paola Cristina ANTUNES, domiciliée au 4 rue Fernand Pelloutier, 94350 à Villiers-sur-Marne,

**ARTICLE 2 :** DÉTAILLE les travaux et aménagements à réaliser pour répondre aux exigences de décence, de salubrité et de sécurité des occupants :

- Faire réaliser un diagnostic par un professionnel qualifié pour identifier l'origine des problèmes d'humidité et des moisissures constatées.
- Entreprendre les travaux nécessaires pour résoudre définitivement les problèmes d'humidité et de moisissures.
- Confier à un professionnel la suppression des anomalies relevées sur les installations électriques et de gaz.
- Fournir des diagnostics actualisés des installations électriques et de gaz, attestant qu'elles sont vierges de toute anomalie et conformes aux exigences réglementaires de décence.

Ces interventions devront être justifiées par la transmission de documents attestant leur réalisation dans les règles de l'art, tels que des factures ou attestations de conformité.

**ARTICLE 3 :** PRÉCISE que le logement concerné ne pourra être mis à disposition d'un tiers, à titre onéreux ou gratuit, tant que les non-conformités relevées n'auront pas été corrigées.

Une fois les travaux achevés, le propriétaire ou son mandataire devra transmettre au service Hygiène et Salubrité de la commune :

- L'ensemble des justificatifs mentionnés à l'article 2 du présent arrêté.
- Des photographies actualisées des pièces du logement attestant de la conformité.

**ARTICLE 4 :** PRÉCISE que toute mise en location de ce logement, en violation de la présente décision de refus, exposera le contrevenant à des sanctions pénales, pouvant inclure une amende maximale de 15 000 €.

**ARTICLE 5 :** PRÉCISE que la notification en sera adressée :

- au propriétaire du logement, Madame Paola Cristina ANTUNES, domiciliée au 4 rue Fernand Pelloutier, 94350 à Villiers-sur-Marne,
- au locataire en place
- au Préfet du Val-de-Marne

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20250131-2025-A-13-AR Date de télétransmission : 31/01/2025 Date de réception préfecture : 31/01/2025
--

- 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 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 situé au 43 rue du Général de Gaulle 77000 Melun, 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 31.01.2025

Le Président,  
  
Olivier CAPITANIO

Le présent arrêté publié le 03.02.2025  
est exécutoire à la date du 03.02.2025  
en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du  
C.G.C.T.  
Champigny-sur-Marne, le 03-02-2025

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20250131-2025-A-13-AR  
Date de télétransmission : 31/01/2025  
Date de réception préfecture : 31/01/2025