



**PRÉFET  
DU VAL-  
DE-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**AGENCE RÉGIONALE  
DE SANTÉ D'ÎLE-DE-FRANCE**  
Délégation départementale du Val-de-Marne

**ARRÊTÉ N°2024/ 868**

déclarant impropre à l'habitation en application de l'article L.511-11  
du code de la construction et de l'habitation,  
le local n°12 situé au rez-de-jardin  
du pavillon sis 4, rue du père Christian Roussin  
à Villejuif (94800)  
Parcelle cadastrale : AU 2

**LA PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE,**  
Officier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

**VU** le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-22, L.1331-23, et L.1331-24 ;

**VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-18, L.511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1 et suivants et R.511-1 et suivants ;

**VU** les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil ;

**VU** le Décret du 10 février 2021 portant nomination de Madame Sophie THIBAUT en qualité de Préfète du Val-de-Marne ;

**VU** le Décret du 30 juin 2023 portant nomination de Madame Corinne SIMON, en qualité de Sous-Préfète de L'Haÿ-les-Roses ;

**VU** le Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ;

**VU** l'Arrêté préfectoral n°85-515 du 26 février 1985 fixant les dispositions du Règlement sanitaire départemental du Val-de-Marne ;

**VU** le rapport d'enquête du 19 décembre 2023, de l'inspecteur de salubrité du service communal d'hygiène et de santé de Villejuif, concernant le local n°12 aménagé au rez-de-jardin du pavillon sis 4, rue du père Christian Roussin à Villejuif (94800), mis à disposition à des fins d'habitation par Monsieur Zhuquan CHEN, domicilié au 4, rue du père Christian Roussin à Villejuif (94800), et par la SCI 2LL, domiciliée au 4, rue du père Christian Roussin à Villejuif (94800), gérée par Monsieur LI YUANNUAN et Madame LAM HU Zuoying, domiciliés au 36, rue Auffret à Drancy (93700) ;

**VU** la lettre du 29 décembre 2023, notifiée le 2 janvier 2024 lançant la procédure contradictoire adressée aux bailleurs, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur ayant demandé à formuler leurs observations dans le délai de 15 jours ;

**VU** la réponse de l'avocat de Monsieur LI YUANNUAN et Madame LAM HU Zuoying en date du 9 janvier 2024 et devant la persistance de désordres mettant en cause la santé ou la sécurité physique des personnes ;

**CONSIDERANT** que le rapport susvisé fait ressortir que ce local présente un caractère par nature impropre à l'habitation et constitue un danger pour la santé de la personne qui l'occupe ou sont susceptibles de l'occuper notamment aux motifs suivants :

- Absence de pièce de vie d'une surface au moins égale à 9 m<sup>2</sup> ou d'un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup> ;
- Eclairage naturel insuffisant.

En outre, le local présente les désordres suivants :

- Absence de ventilation ;
- Absence de moyen de chauffage ;
- Présence de moisissures ;
- Présence de cafards.

**CONSIDERANT** que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-22 et L.1331-23 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment de maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- Risques d'atteintes à la santé mentale ;
- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment de maladies infectieuses ou parasitaires ;

**CONSIDERANT** que les éléments de réponse apportés par l'avocat de Monsieur LI YUANNUAN et Madame LAM HU Zuoying, dans sa lettre en date du 9 janvier 2024, ne sont pas de nature à interrompre la procédure engagée ;

**CONSIDERANT** dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

**SUR PROPOSITION** de la directrice générale de l'Agence régionale de santé d'Ile-de-France :

**ARRÊTE****ARTICLE 1**

Le local n°12 aménagé au rez-de-jardin du pavillon sis 4, rue du père Christian Roussin à Villejuif (94800), mis à disposition à des fins d'habitation par Monsieur Zhuquan CHEN, domicilié au 4, rue du père Christian Roussin à Villejuif (94800), et par la SCI 2LL, domiciliée au 4, rue du père Christian Roussin à Villejuif (94800), gérée par Monsieur LI YUANNUAN et Madame LAM HU Zuoying, domiciliés au 36, rue Auffret à Drancy (93700), et actuellement occupé par Monsieur Mohamed LOTFY, est déclaré impropre par nature à l'habitation.

Le local susvisé ne peut être mis à disposition à des fins d'habitation.

**ARTICLE 2**

Monsieur Zhuquan CHEN et la SCI 2LL sont tenus de respecter les droits de l'occupant dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

Monsieur Zhuquan CHEN et la SCI 2LL sont tenus d'assurer le relogement de l'occupant dans un délai de **2 mois** dans les conditions prévues aux articles L.521-1 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Monsieur Zhuquan CHEN et la SCI 2LL doivent informer le maire de Villejuif et la préfète de l'offre de relogement qu'ils ont faite à l'occupant.

À défaut, il y sera pourvu d'office aux frais de Monsieur Zhuquan CHEN et de la SCI 2LL dans les conditions prévues à l'article L.521-3-2 du même code. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

**ARTICLE 3**

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû par l'occupant, à compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté aux personnes mentionnées à l'article 1 en application de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'articles L.521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduit en annexe.

**ARTICLE 4**

Le présent arrêté sera notifié à Monsieur Zhuquan CHEN, à la SCI 2LL et à l'occupant. L'arrêté sera affiché pour une durée d'un mois à la mairie de Villejuif. et sur la façade de l'immeuble.

**ARTICLE 5**

Il sera transmis au maire de Villejuif, au procureur de la République, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (Caisse d'allocations familiales).

**ARTICLE 6**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la préfète du Val-de-Marne (21-29, Avenue du Général de Gaulle - 94038 Créteil cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la Santé (Direction générale de la Santé - Bureau EA 2 - 14 avenue Duquesne - 75350 Paris 07 SP), dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Melun (43, rue du Général de Gaulle - 77008 Melun Cedex) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

La juridiction peut être saisie de manière dématérialisée par l'application Télérecours citoyens, accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 7**

En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

**ARTICLE 8**

Le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, la directrice générale de l'Agence régionale de santé d'Ile-de-France, la directrice de la DRIHL Val-de-Marne, le directeur de la Caf du Val-de-Marne, le maire de Villejuif, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Créteil, le 19 MARS 2024

LA PRÉFÈTE,

La Sous-Préfète

  
Corinne SIMON.

**ANNEXES:**

Articles L.1331-22, L.1331-23 et L.1331-24 du code de la santé publique

Articles L.511-11 et L.521-1 à L.521-4 du code de la construction et de l'habitation