



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE REGIONALE
DE SANTE D'ILE-DE-FRANCE**
Délégation Départementale du Val-de-Marne

ARRÊTÉ n° 2025/1500.

**déclarant impropre à l'habitation en application de l'article L.511-11
du code de la construction et de l'habitation, le local aménagé au sous-sol,
porte gauche de la propriété sise 18, rue du parc des petits Ormes
à Villejuif (94800)
Parcelle cadastrale : BF 32**

**Le préfet du Val-de-Marne,
Chevalier 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 6 novembre 2024 portant nomination de monsieur Etienne STOSKOPF en qualité de préfet du Val-de-Marne ;

VU le décret du 13 janvier 2025 portant nomination de monsieur Sébastien HUMBERT en qualité de sous-préfet de Nogent-sur-Marne ;

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 8 octobre 2024, de l'inspecteur de salubrité du service communal d'hygiène et de santé de Villejuif, concernant le local aménagé au sous-sol, porte gauche de la propriété sise 18, rue du Parc des Petits Ormes à Villejuif (94800), mis à disposition à des fins d'habitation par la SARL VO LUU, domiciliée 11, rue du parc des petits Ormes à Villejuif (94800), représentée par monsieur VO MINH QUANG ;

VU la lettre du 17 décembre 2024, notifiée le 23 décembre 2024 lançant la procédure contradictoire adressée à la SARL VO LUU, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations dans le délai de 15 jours ;

VU la réponse en date du 8 janvier 2025 du cabinet d'avocat Hoffmann & associés en qualité de Conseil de la SARL VO LUU au courrier contradictoire en date du 17 décembre 2024 ;

CONSIDERANT que le rapport susvisé constate que ce local constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou des personnes qui sont susceptibles de l'occuper notamment aux motifs suivants :

- Eclairage naturel insuffisant dans la pièce principale ;
- Hauteur sous-plafond insuffisante ;
- Mise à disposition de locaux de service en habitation.

En outre, le local présente les désordres suivants :

- Mode de ventilation insuffisant ;
- Présence d'humidité ;
- Prolifération de moisissures ;
- Système de chauffage inadapté.

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, asthme et allergies ;
- Risques d'atteintes à la santé mentale.

CONSIDERANT que les éléments de réponse apportés par le cabinet d'avocat Hoffmann & associés en qualité de Conseil de la SARL VO LUU, dans son courrier en date 8 janvier 2025, 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 du directeur général de l'Agence régionale de santé Ile-de-France :

ARRÊTE

Article 1

Le local aménagé au sous-sol, porte gauche de la propriété sise 18, rue du Parc des Petits Ormes à Villejuif (94800), mis à disposition à des fins d'habitation par la SARL VO LUU, domiciliée 11, rue du parc des petits Ormes à Villejuif (94800), représentée par monsieur VO MINH QUANG monsieur et actuellement occupé par madame NGUYEN et ses deux enfants, est déclaré impropre par nature à l'habitation.

Article 2

La SARL VO LUU est tenue de respecter les droits des occupants 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.

La SARL VO LUU est tenue d'assurer le relogement des occupants 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.

La SARL VO LUU doit informer le maire de Villejuif et le préfet du Val-de-Marne de l'offre de relogement qu'elle a faite aux occupants.

À défaut, il y sera pourvu d'office aux frais de la SARL VO LUU 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 les occupants, à compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté à la personne mentionnée 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'article L.521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduit en annexe.

Article 4

Le présent arrêté sera notifié à la SARL VO LUU ainsi qu'aux occupants. L'arrêté pourra être 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 du préfet 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.

Outre les recours gracieux et hiérarchique, un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Melun (43, rue du Général de Gaulle - 77000 Melun), 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

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, le directeur général de l'Agence régionale de santé 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 17 AVR. 2025

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Nogent-sur-Marne,
sous-préfet par intérim de
l'arrondissement de L'Haÿ-les-Roses



Sébastien HUMBERT

ANNEXE :

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