



**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/ 821**  
portant déclaration d'insalubrité remédiable  
en application de l'article L.511-11  
du code de la construction et de l'habitation,  
concernant le logement n°18 aménagé au 1<sup>er</sup> étage  
du pavillons 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 THIBAULT 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 logement n°18 aménagé au 1<sup>er</sup> étage du pavillon sis 4, rue du père Christian Roussin à Villejuif (94800), appartenant à 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 mis à disposition par Monsieur ZHUQUAN CHEN ;

**VU** la lettre du 29 décembre 2023, notifiée le 2 janvier 2024 lançant la procédure contradictoire adressée à la SCI 2LL, 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 d'1 mois ;

**VU** la réponse de l'avocat de Monsieur LI YUANNUAN et Madame LAM HU Zuoying au courrier contradictoire en date du date 9 janvier 2024 ;

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

- Absence de ventilation ;
- Absence de moyen de chauffage ;
- Mauvais état des équipements ;
- Suroccupation (9 m<sup>2</sup> au lieu de 16 m<sup>2</sup> pour 2 personnes).

**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, allergies ;
- Risques d'hypothermie, maladies cardiaques ;

**CONSIDERANT** que les éléments de réponse apportés par l'avocat de Monsieur LI YUANNUAN et Madame LAM HU Zuoying, dans son courrier 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 :

## **ARRÊTÉ**

### **ARTICLE 1**

Le logement n°18 aménagé au 1<sup>er</sup> étage du pavillon sis 4, rue du père Christian Roussin à Villejuif (94800), appartenant à 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), mis à disposition par Monsieur ZHUQUAN CHEN et actuellement occupé par Monsieur BENALI Sahid et Monsieur AOUINI Chileb, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

**ARTICLE 2**

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il est demandé au propriétaire mentionné à l'article 1, de réaliser selon les règles de l'art, **dans un délai de 4 MOIS** à compter de la notification du présent arrêté, les mesures suivantes :

- Mettre en place un mode de ventilation général et permanent dans l'ensemble du logement ;
- Mettre en place un moyen de chauffage fixe ;
- Procéder ou remplacer les équipements dégradés.

Dans le délai de **2 mois** qui suivra la notification de l'arrêté préfectoral, le propriétaire sera dans l'obligation de fournir à l'autorité publique, les devis descriptifs et estimatifs des travaux à exécuter dans l'ensemble du logement.

Le propriétaire sera dans l'obligation de fournir à l'autorité sanitaire, les devis descriptifs et estimatifs des travaux à exécuter dans l'ensemble du logement.

Les locaux construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 étant susceptibles de contenir des revêtements contenant du plomb à des niveaux de concentration supérieurs au seuil réglementaire, les travaux à l'origine d'émission de poussières sont présumés à risque. Il appartient au maître d'ouvrage de mettre en œuvre, conformément à l'article R.1334-13 du Code de la santé publique, les mesures de protection des occupants appropriées afin de garantir la sécurité des personnes environnantes (hébergement provisoire des mineurs et femmes enceintes durant les travaux...). Il devra, par ailleurs, porter cette information à la connaissance de toute personne intervenant dans la réalisation des travaux.

Les précautions énoncées à l'alinéa précédent deviendront caduques si un constat de risque d'exposition au plomb atteste que les revêtements concernés par les travaux ne contiennent pas de plomb à des concentrations supérieures aux seuils réglementaires ou si une analyse de poussières conclut à une concentration en plomb des poussières au sol n'excédant pas le seuil réglementaire défini par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb.

Faute de réalisation des mesures et travaux prescrits du présent arrêté dans les conditions précisées, l'autorité publique pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 3**

La SCI 2 LL est tenu 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.

**ARTICLE 4**

Le loyer principal (hors charges) ou toute somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû par les occupants, à compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté au propriétaire, 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 les articles L.521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

**ARTICLE 5**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

**ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire ainsi qu'aux occupants. L'arrêté sera affiché pour une durée d'un mois à la mairie de Villejuif, et sur la façade de l'immeuble.

**ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour le logement concerné, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

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 9**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de la préfète du Val-de-Marne (21-29, Avenue du Général de Gaulle - 94038 Créteil Cedex), soit 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 au terme d'un délai de deux 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 - 77008 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](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 10**

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

**ARTICLE 11**

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 18 MARS 2024

 LA PRÉFÈTE,

La Sous-Prefète

  
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