

ARRÊTÉ n°2025/2364 du 01 JUIL. 2025

**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 local aménagé en
fond de parcelle de l'immeuble sis 12 Villa du Belvédère à Villejuif (94800)
Parcelle cadastrale : H111**

**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 2 mai 2025 portant nomination de monsieur Denis MAUVAIS, sous-préfet 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 l'arrêté du préfet n°2025/499, relatif au danger imminent pour la santé des personnes en application de l'article L. 1311-4 du code de la santé publique concernant le logement aménagé au local aménagé en fond de parcelle de l'immeuble sis 12 Villa du Belvédère à Villejuif (94800) ;

VU le rapport d'enquête du 27 janvier 2025, de l'inspecteur de salubrité du service communal d'hygiène et de santé de Villejuif, concernant le local aménagé en fond de parcelle de l'immeuble sis 12 Villa du Belvédère à Villejuif (94800), mis à disposition à des fins d'habitation par madame Maria Madalena GOMES SANCHEZ et monsieur MONIZ PEREIRA PEDRO, domiciliés 12 Villa du Belvédère - 94800 VILLEJUIF ;

VU la lettre du 4 avril 2025 lançant la procédure contradictoire adressée à madame Maria Madalena GOMES SANCHEZ et monsieur MONIZ PEREIRA PEDRO, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur ayant demandé leurs observations dans le délai de 15 jours ;

VU l'absence de réponse de madame Maria Madalena GOMES SANCHEZ et monsieur MONIZ PEREIRA PEDRO au courrier contradictoire ;

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 :

- Éclairage naturel insuffisant ;
- Absence d'une pièce de vie de 9 m² sous une hauteur sous plafond de 2,20 m.

En outre, le local présente les désordres suivants :

- mode de ventilation insuffisant ;
- refoulement des eaux usées dans la douche (arrêté préfectoral n° 2025/499 en date du 11 février 2025) ;
- installation électrique dangereuse (arrêté préfectoral n° 2025/499 en date du 11 février 2025).

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 infectieuses ou parasitaires ;
- Risques d'atteintes à la santé mentale ;
- Risque d'électrocution ;

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 :

A R R Ê T E

Article 1

Le local aménagé en fond de parcelle de l'immeuble sis 12 Villa du Belvédère à Villejuif (94800), mis à disposition à des fins d'habitation par madame Maria Madalena GOMES SANCHEZ et monsieur MONIZ PEREIRA PEDRO, domiciliés 12 Villa du Belvédère - 94800 VILLEJUIF et actuellement occupé par monsieur José ALMEIDA MONIZ, est déclaré impropre par nature à l'habitation.

Article 2

Madame Maria Madalena GOMES SANCHEZ et Monsieur MONIZ PEREIRA PEDRO sont tenus 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.

Madame Maria Madalena GOMES SANCHEZ et Monsieur MONIZ PEREIRA PEDRO sont tenus 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.

Madame Maria Madalena GOMES SANCHEZ et Monsieur MONIZ PEREIRA PEDRO doivent informer le maire de Villejuif et le préfet du Val-de-Marne de l'offre de relogement qu'ils ont faite aux occupants.

À défaut, il y sera pourvu d'office aux frais de madame Maria Madalena GOMES SANCHEZ et monsieur MONIZ PEREIRA PEDRO 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 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'article L.521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduit en annexe.

Article 4

Le présent arrêté sera notifié à madame Maria Madalena GOMES SANCHEZ et monsieur MONIZ PEREIRA PEDRO 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

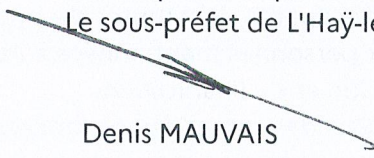
En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

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 01 JUL 2025

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de L'Haÿ-les-Roses


Denis MAUVAIS

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