



**PRÉFET  
DU VAL-  
DE-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**ARRÊTÉ N°2025/3033 du 31 juillet 2025**

**Relatif au danger imminent pour la santé et la sécurité publique  
En application de l'article L.511-19 du code de la construction et de l'habitation,  
concernant le local aménagé au rez-de-chaussée  
du pavillon sis 23, rue des Hauts Fossés  
à Villejuif (94800)  
Parcelle cadastrale : C 117**

**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.511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1 et R.511-3 à R.511-12 ;

**VU** le code civil, notamment les articles 2402, 2404, 2406 et 2407 ;

**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 en qualité de 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** le rapport d'enquête du 7 juillet 2025, de l'inspecteur de salubrité du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Villejuif, concernant le local aménagé au rez-de-chaussée du pavillon sis 23 Rue des Hauts Fossés à Villejuif (94800), appartenant à la SCI JADE domiciliée 5, rue Clément ADER à Matoury (97351) résidence concorde, représentée par Madame HUANG Xiujin, domiciliée 98, boulevard de Stalingrad à Vitry-sur-Seine (94400)

**CONSIDERANT** que le rapport susvisé fait ressortir que ce local constitue un danger imminent pour la santé ou la sécurité physique des personnes compte tenu des désordres suivants :

- Absence d'électricité dans le logement (denrée périssable) ;
- Absence d'eau chaude.

**CONSIDERANT** que cette situation de danger imminent est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ;
- Risques d'atteintes à la santé mentale.

**CONSIDERANT** que cette situation constitue un non-respect des règles d'hygiène et de sécurité en matière d'habitat et 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**

La SCI JADE domiciliée 5, rue Clément ADER à Matoury (97351) résidence concorde, représentée par madame HUANG Xiujin, domiciliée 98, boulevard de Stalingrad à Vitry-sur-Seine (94400), est mise en demeure d'exécuter, dans un délai de 48h à compter de la notification du présent arrêté, les mesures suivantes :

- Rétablir l'alimentation électrique ;
- Rétablir l'alimentation en eau chaude ;

du local aménagé au rez-de-chaussée du pavillon sis 23, rue des Hauts Fossés à Villejuif (94800), occupé par Monsieur et Madame TIA ;

### **Article 2**

En cas d'inexécution de ces mesures prescrites dans le délai imparti, le préfet du Val-de-Marne, procédera à son exécution d'office aux frais de La SCI JADE, sans autre mise en demeure préalable, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes tel que précisé à l'article L.511-17 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article 3**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 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.

### **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.

## **Article 5**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les agents compétents de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites, dès lorsqu'elles mettent fin durablement au danger.

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

## **Article 6**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par les articles L.183-15 et L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

## **Article 7**

Le présent arrêté sera notifié dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R.511-18 du code de la construction et de l'habitation au propriétaire mentionné à l'article 1 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.

Il sera transmis au maire de Villejuif, au procureur de la République, à la directrice de la DRIHL du Val-de-Marne, au directeur de la Caisse d'allocations familiales du Val-de-Marne.

## **Article 8**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de le 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.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Melun (43, rue du Général de Gaulle - 77000 Melun), 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 9**

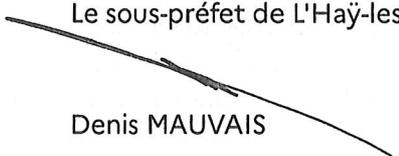
En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

### **Article 10**

Le secrétaire générale 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 **31 JUL. 2025**

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

  
Denis MAUVAIS