



**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/ 3460. du 01 SEP. 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 dans les combles du
pavillon principal (A) sis 59 Rue Bizet à Villejuif (94800)
Parcelle cadastrale : R 119**

**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 à L.541-6 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 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 7 février 2025, de l'inspecteur de salubrité du service communal d'hygiène et de santé de Villejuif, concernant le local aménagé dans les combles du pavillon principal (A) sis 59 Rue Bizet à Villejuif (94800), mis à disposition à des fins d'habitation par madame Antonia SANGES, domiciliée 94, rue Benoît Malon au Kremlin-Bicêtre (94270), monsieur Philippe PALLONE, domicilié 22, rue Racine à Montrouge (92120), monsieur Jonathan SANGES, domicilié 96, rue Benoît Malon au Kremlin-Bicêtre (94270), monsieur Laurent SANGES, domicilié au 94, rue Benoît Malon au Kremlin-Bicêtre (94270) et monsieur Sébastien SANGES, domicilié 92, rue Benoît Malon au Kremlin-Bicêtre (94270) ;

VU la lettre du 10 juin 2025, lançant la procédure contradictoire adressée à madame Antonia SANGES, monsieur Philippe PALLONE, monsieur Jonathan SANGES, monsieur Laurent SANGES et monsieur Sébastien SANGES, leurs indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leurs ayant demandé leurs observations dans le délai de 15 jours ;

VU l'absence de réponse de madame Antonia SANGES, monsieur Philippe PALLONE, monsieur Jonathan SANGES, monsieur Laurent SANGES et monsieur Sébastien SANGES 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 :

- Local situé dans les combles ;
- Absence d'une pièce de vie d'une surface au moins égale à 9 m² avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20m.

En outre, le local présente les désordres suivants :

- mode de ventilation insuffisant ;
- présence d'humidité avec développement de moisissures ;
- Revêtements des murs et sols dégradés ;
- Absence de système d'occultation dans la pièce servant de chambre ;

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 d'atteintes à la santé mentale ;
- Risques physiques liés à l'exiguïté du local d'habitation ;

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 dans les combles du pavillon principal (A) de l'immeuble sis 59 Rue Bizet à Villejuif (94800), mis à disposition à des fins d'habitation par madame Antonia SANGES, domiciliée 94, rue Benoît Malon au Kremlin-Bicêtre (94270), monsieur Philippe PALLONE, domicilié 22, rue Racine à Montrouge (92120), monsieur Jonathan SANGES, domicilié 96, rue Benoît Malon au Kremlin-Bicêtre (94270), monsieur Laurent SANGES, domicilié au 94, rue Benoît Malon au Kremlin-Bicêtre (94270) et monsieur Sébastien SANGES, domicilié 92, rue Benoît Malon au Kremlin-Bicêtre (94270), et actuellement occupé par madame Selma LABIB, est déclaré impropre par nature à l'habitation.

Article 2

Madame Antonia SANGES, monsieur Philippe PALLONE, monsieur Jonathan SANGES, monsieur Laurent SANGES et monsieur Sébastien SANGES sont tenus de respecter les droits de l'occupante dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Madame Antonia SANGES, monsieur Philippe PALLONE, monsieur Jonathan SANGES, monsieur Laurent SANGES et monsieur Sébastien SANGES sont tenus d'assurer le relogement de l'occupante 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 Antonia SANGES, monsieur Philippe PALLONE, monsieur Jonathan SANGES, monsieur Laurent SANGES et monsieur Sébastien SANGES doivent informer le maire de Villejuif et le préfet du Val-de-Marne de l'offre de relogement qu'ils ont faite à l'occupante.

À défaut, il y sera pourvu d'office aux frais de Madame Antonia SANGES, monsieur Philippe PALLONE, monsieur Jonathan SANGES, monsieur Laurent SANGES et monsieur Sébastien SANGES 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'occupante, 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.

Article 4

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible 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 5

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 à Madame Antonia SANGES, monsieur Philippe PALLONE, monsieur Jonathan SANGES, monsieur Laurent SANGES, monsieur Sébastien SANGES ainsi qu'à l'occupant. L'arrêté pourra être affiché pour une durée **d'un mois** à la mairie de Villejuif et sur la façade de l'immeuble.

Article 6

Le présent arrêté pourra être publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble pour le logement concerné.

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 7

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 8

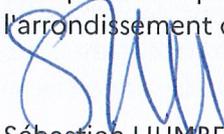
En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

Article 9

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 SEP. 2025

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


Sébastien HUMBERT