

ARRÊTÉ n° 2025/69 du 08 JAN. 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 sous-sol du bâtiment  
fond cour, porte à droite de la propriété sise 20, rue de Sainte Colombe  
à Villejuif (94800)  
Parcelle cadastrale : AU 14

**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 30 juin 2023 portant nomination de madame Corinne SIMON, 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 16 juillet 2024, de l'inspecteur de salubrité du service communal d'hygiène et de santé de Villejuif du technicien sanitaire et de sécurité sanitaire de l'Agence régionale de santé, concernant le local aménagé au sous-sol du bâtiment fond cour, porte à droite de la propriété sise 20, rue de Sainte Colombe à Villejuif (94800), mis à disposition à des fins d'habitation par monsieur SEYEB MODJTABA SEYED MAHMOUD, domicilié 25, rue Labourse à Gentilly (94250) ;

**VU** la lettre du 30 septembre 2024, notifiée le 2 octobre 2024 lançant la procédure contradictoire adressée à monsieur SEYEB MODJTABA SEYED MAHMOUD, 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 ;

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

- Surface habitable insuffisante ;
- Une hauteur sous plafond insuffisante ;
- Un enfouissement important ;
- Des pièces exigües ;
- Mise à disposition de locaux de service en habitation.

En outre, le local présente les désordres suivants :

- Mode de ventilation insuffisant ;
- Présence d'humidité ;
- Présence de moisissures ;
- Prise électrique non raccordée à la terre ;
- Prise électrique désolidarisée.

**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 et allergies ;
- 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 É**

### **Article 1**

Le local aménagé au sous-sol du bâtiment fond cour, porte à droite de la propriété sise 20, rue de Sainte Colombe à Villejuif (94800), mis à disposition à des fins d'habitation par monsieur SEYEB MODJTABA SEYED MAHMOUD, domicilié 25, rue Labourse à Gentilly (94250), et actuellement occupé par madame NZALE BELVIZI, est déclaré impropre par nature à l'habitation.

### **Article 2**

Monsieur SEYEB MODJTABA SEYED MAHMOUD est tenu 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, reproduits en annexe au présent arrêté.

Monsieur SEYEB MODJTABA SEYED MAHMOUD est tenu 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.

Monsieur SEYEB MODJTABA SEYED MAHMOUD doit informer le maire de Villejuif et le préfet du Val-de-Marne de l'offre de relogement qu'il a faite à l'occupante.

À défaut, il y sera pourvu d'office aux frais de monsieur SEYEB MODJTABA SEYED MAHMOUD 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 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'articles L.521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduit en annexe.

### Article 4

Le présent arrêté sera notifié à monsieur SEYEB MODJTABA SEYED MAHMOUD ainsi qu'à l'occupante. 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](http://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 08 JAN. 2025

Le préfet du Val-de-Marne

La Sous-Préfète

Corinne SIMON

### 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