

ARRÊTÉ n° 2026/1836 du **11 MAI 2026**

**portant déclaration d'insalubrité réparable
en application de l'article L.511-11 du code de la construction et de l'habitation,
concernant le logement aménagé au rez-de-chaussée, porte droite
de l'immeuble sis 117, avenue de Choisy à Villeneuve-Saint-Georges (94190)
Parcelle cadastrale : AW156**

**Le préfet du Val-de-Marne,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,
Chevalier de la Légion d'Honneur,**

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 les articles 2402, 2404, 2406, 2407 du code civil ;

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 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 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 10 décembre 2025, de l'inspecteur de salubrité du service communal d'hygiène et de santé de Villeneuve-Saint-Georges, concernant le logement aménagé au rez-de-chaussée, porte droite de l'immeuble sis 117, avenue de Choisy à Villeneuve-Saint-Georges (94190), appartenant à la SCI CHRIS HAY domiciliée au 7 rue des marguerites à Vitry-sur-Seine (94400), représentée par monsieur PERRIGAULT Rémi ;

VU la lettre du 5 mars 2026, lançant la procédure contradictoire adressée à la SCI CHRIS HAY, 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 d'1 mois ;

VU l'absence de réponse de la SCI CHRIS-HAY à la procédure contradictoire ;

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

- Présence d'humidité avec développement de moisissures ;
- Présence d'infiltration ;
- Absence de ventilation ;
- Revêtements des murs et du plafond dégradés ;
- Insuffisance de moyen de chauffage fixe ;
- Anomalies électriques ;
- Problème d'étanchéité au niveau de la colonne d'évacuation des eaux usées ;

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, asthme et allergies ;
- 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 logement aménagé au rez-de-chaussée, porte droite de l'immeuble sis 117, avenue de Choisy à Villeneuve-Saint-Georges (94190), appartenant à la SCI CHRIS HAY domiciliée au 7 rue des marguerites à Vitry-sur-Seine (94400), représentée par monsieur PERRIGAULT Rémi, et actuellement occupé par monsieur Abdeslem HIRECH et madame Aicha QUALITE, 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 :

- Rechercher et supprimer, par des moyens efficaces et durables, les causes d'humidité ;
- Rechercher et supprimer, par des moyens efficaces et durables, les causes de moisissures ;
- Rechercher et supprimer, par des moyens efficaces et durables, la présence d'infiltrations ;
- Mettre en place un système de ventilation général et permanent dans l'ensemble du logement
- Remettre en parfait état les revêtements dégradés ;
- Assurer un moyen de chauffage fixe, suffisant et adapté aux caractéristiques du logement ;
- Mettre en sécurité l'installation électrique et transmettre une attestation de conformité établie par le Consuel ou un diagnostiqueur agréé ;
- Assurer l'étanchéité de la colonne d'évacuation des eaux usées.

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.

Faute de réalisation des mesures et travaux prescrits par le présent arrêté dans le délai imparti, l'autorité publique procédera à leur exécution 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.

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.

Les locaux construits avant le 1^{er} 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.

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.

Compte tenu de la nature des désordres constatés, le logement susvisé est interdit à l'habitation à titre temporaire pendant la durée des travaux.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu d'assurer l'hébergement des occupants pendant la durée des travaux dans les conditions prévues aux articles L.521-1 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il doit informer la mairie et la préfecture de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants. À défaut, il y sera pourvu d'office à ses frais, 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 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 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 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 est passible des sanctions pénales prévues par les articles L.183-15, L.511-22 et 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 ainsi qu'aux occupants. L'arrêté pourra être affiché pour une durée d'un mois à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges, et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8

Le présent arrêté pourra être publié au fichier immobilier dont dépend le bien.

Il sera transmis à la maire de Villeneuve-Saint-Georges, 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 9

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), 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 dans 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 - 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 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, 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, la maire de Villeneuve-Saint-Georges sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Créteil, le 11 MAI 2025



Le préfet du Val-de-Marne


Le sous-préfet
Denis MAUVAIS