

## Références

**Cour de cassation  
chambre criminelle  
Audience publique du mardi 6 décembre 2016  
N° de pourvoi: 15-84036**  
Non publié au bulletin

**Cassation**

**M. Guérin (président), président**  
SCP Sevaux et Mathonnet, SCP Spinosi et Sureau, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE CRIMINELLE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

- Mme Rozenn X..., partie civile,

contre l'arrêt de la cour d'appel de Paris, chambre 2-9, en date du 4 juin 2015, qui, sur renvoi après cassation (Crim., 20 novembre 2012, n° 11-88. 059) dans la procédure suivie contre la société Manéo et M. François Y... du chef de mise en danger de la vie d'autrui, a prononcé sur les intérêts civils ;

La COUR, statuant après débats en l'audience publique du 25 octobre 2016 où étaient présents dans la formation prévue à l'article 567-1-1 du code de procédure pénale : M. Guérin, président, M. Bellenger, conseiller rapporteur, M. Pers, conseiller de la chambre ;

Greffier de chambre : Mme Zita ;

Sur le rapport de M. le conseiller BELLENGER, les observations de la société civile professionnelle SPINOSI et SUREAU, de la société civile professionnelle SEVAUX et MATHONNET, avocats en la Cour, et les conclusions de M. l'avocat général LEMOINE ;

Vu les mémoires et les observations complémentaires produits ;

Sur le moyen unique de cassation, pris de la violation des articles L. 1334-2 et L. 1334-9 du code de la santé publique, 591 et 593 du code de procédure pénale, 1991 du code civil ;

" en ce que la cour d'appel a débouté Mme Rozenn X... de ses demandes en dommages-intérêts formulées à l'encontre de la société Manéo et de son gérant, M. François Y... ;

" aux motifs que la SARL Manéo et son gérant de fait M. Y... ont été poursuivis pour avoir à Paris, entre le 7 septembre 2007 et le 31 mai 2008, exposé Jade OUMI, mineure née le 27 janvier 2005, à un risque immédiat de mort ou de blessures, de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement, en l'espèce l'obligation faite au propriétaire du local d'hébergement de réaliser les travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication d'un mineur, obligation prévue par l'article L. 1334-2, alinéa 2, du code de la santé publique ; que le bail conclu le 1er août 2005 entre les locataires et Mme Danièle Z..., propriétaire du logement loué situé dans un immeuble lui appartenant, indique la qualité de mandataire de la SARL Manéo, chargée de la location et de la gestion du bien pour le compte de la bailleuse expressément mentionnée à l'acte en cette qualité et seule tenue à ce titre des obligations contractuelles énoncées au bail, incluant l'obligation relevée par l'arrêt de cassation de délivrer un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des locataires ; que l'obligation dont la violation fonde la prévention est également celle incombant à la propriétaire du local d'hébergement, telle que précisément énoncée et retenue sur une période postérieure à la conclusion du bail, de réaliser les travaux de suppression du risque révélé d'exposition au plomb, nécessité dont l'enquête révèle que Mme Z... en a été avisée par M. Y..., par Mme X... ainsi que par les injonctions de travaux lui étant adressées par l'intermédiaire de son mandataire ; que, dès lors que le mandat de gestion exercé par la SARL Manéo n'entraîne pas le transfert au mandataire des obligations contractuelles et légales incombant à la bailleuse propriétaire des lieux, et notamment, celle visée à la prévention de réaliser les travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb et que Mme X... n'allègue ni ne rapporte la

preuve lui incombant de ce que les préjudices dont elle sollicite la réparation en sa qualité de représentante légale de sa fille mineure et en son nom personnel résultent d'une faute spécifique personnelle commise par la SARL Manéo et son gérant de fait M. Y..., à partir et dans les limites des faits objets de la poursuite, le jugement l'ayant déboutée de ses demandes d'indemnisation doit donc être confirmé ; que la juridiction pénale ne peut en effet se substituer à la juridiction civile, seule compétente pour statuer sur des manquements éventuels commis par les mandataires chargés de l'administration du bien, distincts de celui ressortant des faits précis visés à la prévention, ni sur l'engagement de la responsabilité civile de la bailleuse, expressément visée dans les écritures de la partie civile, mais néanmoins non poursuivie pénalement au titre du défaut d'exécution des travaux de suppression du risque d'exposition au plomb, lui incombant en application de l'article L. 1334-2, alinéa 2, du code de la santé publique ;

" 1°) alors que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants et doté des éléments le rendant conforme à l'usage de l'habitation ; que cette obligation de sécurité incombe au bailleur autant qu'à son mandataire, dès lors que ce dernier est contractuellement en charge de la gestion de l'immeuble ; qu'en déboutant la partie civile de sa demande de dommages-intérêts au motif que le mandat de gestion exercé par les prévenus n'entraîne pas le transfert des obligations contractuelles et légales incombant au propriétaire des lieux, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées ;

" 2°) alors que le mandataire répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de l'inexécution de son mandat comme des fautes qu'il commet dans sa gestion ; qu'en déboutant la partie civile de sa demande de dommages-intérêts lorsqu'elle relevait que le rapport du laboratoire Immomètre établi le 18 juin 2004, antérieurement donc à la conclusion du contrat de bail intervenue en juillet 2005, faisait état de la présence de nombreuses unités anormales de plomb dans le domicile loué et que la société de gestion prévenu et son dirigeant en ont eu nécessairement connaissance, dès lors que la gestion du bien locatif leur a été confiée dès 2001, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations " ;

Vu l'article 593 du code de procédure pénale ;

Attendu que, selon ce texte, tout jugement ou arrêt doit comporter les motifs propres à justifier la décision ; que l'insuffisance ou la contradiction des motifs équivaut à leur absence ;

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué, du jugement qu'il confirme et des pièces de procédure que la société Manéo dont M. Y... est dirigeant de fait, gère pour le compte de son propriétaire un appartement dans lequel un diagnostic technique, en date du 18 juin 2004, a révélé une accessibilité au plomb sur divers revêtements dégradés ; que, par contrat du 1er août 2005, ce logement a été donné à bail à Mme X..., dont la fille Jade-Olivia, âgée de six mois au moment de l'entrée en jouissance, a ingéré du plomb et a été intoxiquée ; que la société Manéo et M. Y... ont été poursuivis devant le tribunal correctionnel, du chef de mise en danger pour n'avoir pas, entre le 7 septembre 2007 et le 31 mai 2008, respecté l'obligation faite au propriétaire du local d'hébergement de réaliser les travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb ; que les juges du premier degré ont renvoyé les prévenus des fins de la poursuite et débouté les parties civiles ; que Mme X... et le procureur de la République ont relevé appel de cette décision qui a été confirmée par la cour d'appel ;

Attendu que, pour confirmer le jugement, l'arrêt énonce que l'obligation de délivrance d'un logement décent et de suppression du risque d'exposition au plomb incombent au seul propriétaire, que le mandat de gestion n'entraîne pas le transfert au mandataire des obligations légales et contractuelles incombant à la bailleuse, que la partie civile ne rapporte pas la preuve que les préjudices dont elle demande réparation résultent de la faute spécifique personnelle commise par la société Manéo et son gérant à partir et dans les limites des faits objet de la poursuite et qu'il n'appartient pas à la juridiction pénale de se substituer à la juridiction civile ;

Mais attendu qu'en se déterminant ainsi, alors qu'il résulte de ses propres constatations que le mandataire chargé de la location et de la gestion de l'appartement, qui avait connaissance de l'accessibilité au plomb des lieux loués lors de la conclusion du bail et qui a reconnu n'avoir pas traité le dossier de façon prioritaire malgré une injonction d'effectuer des travaux, a laissé aux locataires un local présentant des risques pour leur santé, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision ;

D'où il suit que la cassation est encourue ;

Par ces motifs :

CASSE et ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt susvisé de la cour d'appel de Paris, en date du 4 juin 2015, et pour qu'il soit à nouveau jugé, conformément à la loi,

RENVOIE la cause et les parties devant la cour d'appel de Versailles à ce désignée par délibération spéciale prise en chambre du conseil ;

ORDONNE l'impression du présent arrêt, sa transcription sur les registres du greffe de la cour d'appel de Paris et sa mention en marge ou à la suite de l'arrêt annulé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre criminelle, et prononcé par le président le six décembre deux mille seize ;

En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le président, le rapporteur et le greffier de chambre.