République Française

Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

CHAMBRE 1 SECTION 1

ARRÊT DU 05/09/2011

N° de MINUTE :

N° RG : 10/04548

Jugement (N° 08/00823)

rendu le 04 Juin 2010

par le Tribunal de Grande Instance de LILLE

REF : MZ/AMD

APPELANTS

Monsieur [D] [E]

né le [Date naissance 3] 1943 à [Localité 7] (ALGERIE)

Madame [F] [X] épouse [E]

née le [Date naissance 1] 1949 à [Localité 7] (ALGERIE)

demeurant [Adresse 9]

[Localité 6]

Représentés par Maître Philippe Georges QUIGNON, avoué à la Cour

Ayant pour conseil Maître Patrice COTTIGNIES, avocat au barreau de LILLE

INTIMÉES

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE ROUBAIX TOURCOING

ayant son siège social [Adresse 2]

[Localité 5]

Représentée par la SCP THERY - LAURENT, avoués à la Cour

Ayant pour conseil Maître Anne MANNESSIER, avocat au barreau de LILLE

S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORD venant aux droits de LA FINANCIERE REGIONALE DE CREDIT IMMOBILIER
NORD PAS DE CALAIS

ayant son siège social [Adresse 8]

[Adresse 8]

[Localité 4]

Représentée par la SCP CARLIER REGNIER, avoués à la Cour

Ayant pour conseil Maître Alain DEMARCQ, avocat au barreau de LILLE

DÉBATS à l'audience publique du 09 Juin 2011 tenue par Martine ZENATI magistrat chargé d'instruire le dossier qui, après rapport oral de l'affaire, a entendu seule les plaidoiries, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés et qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré (article 786 du Code de Procédure Civile).

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Nicole HERMANT

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ

Martine ZENATI, Président de chambre

Pascale METTEAU, Conseiller

Joëlle DOAT, Conseiller

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 05 Septembre 2011 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Martine ZENATI, Président et Delphine VERHAEGHE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 23 mai 2011

Vu le jugement rendu le 4 juin 2010 par le tribunal de grande instance de Lille, qui a :

- donné acte à la Fircin de son changement de dénomination sociale au profit du Crédit Immobilier de France Nord,
- débouté la CAF de sa demande de nullité de l'assignation du 31 janvier 2008 et des conclusions du 4 juillet 2008,
- débouté Monsieur [E] et Madame [X] épouse [E] de l'ensemble de leurs demandes,

- déclaré la juridiction incompétente pour statuer sur la demande d'indemnité d'occupation du Crédit Immobilier de France Nord au profit du tribunal d'instance de Roubaix et renvoyé les parties à mieux se pourvoir,

- condamné in solidum Monsieur [E] et Madame [X] épouse [E] à payer au Crédit Immobilier de France Nord la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

- condamné in solidum Monsieur [E] et Madame [X] épouse [E] à payer à la CAF de Roubaix-Tourcoing la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

- débouté les parties de leurs autres demandes,

- condamné in solidum Monsieur [E] et Madame [X] épouse [E] aux dépens,

Vu l'appel régulièrement interjeté par [D] [E] et son épouse née [F] [X],

Vu les conclusions récapitulatives déposées le 26 avril 2011 par les appelants,

Vu les conclusions déposées le 1er février 2011 par la sa Crédit Immobilier de France Nord, venant aux droits de Fircin,

Vu les conclusions déposées le 8 mars 2011 par la Caisse d'Allocations Familiales de Roubaix-Tourcoing,

Vu l'ordonnance de clôture rendue le 23 mai 2011.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que les époux [E] ont acquis le 2 octobre 1987 un immeuble à usage d'habitation sis à [Adresse 9], moyennant le prix de 130.000 fr financé au moyen d'un prêt conventionné consenti par le Crédit Immobilier de Lille, éligible à l'aide

personnalisée au logement, l'emprunteur donnant audit acte mandat au prêteur pour que cette allocation lui soit versée directement ;

Attendu que dans le cadre de la liquidation judiciaire prononcée à l'encontre de [D] [E], le bien immobilier a été vendu au prêteur en vertu d'un jugement d'adjudication rendu le 20 mai 1992 au prix de 75.000 fr outre 9.248,20 fr au titre des frais de poursuite ;

Attendu que le 28 novembre 1995, le Crédit Immobilier de Lille adressait à [D] [E] le courrier suivant :

'Nous faisons suite à notre entretien du 5 octobre 1994 lors de votre passage en nos bureaux.

La clôture de votre liquidation judiciaire nous permet de vous proposer le rachat du logement que nous avons été amenés à acquérir suite aux opérations de liquidation.

Nous vous proposons donc le plan de financement suivant :

Prix de vente pour une signature en décembre 1996 263.000,00 F

Frais de notaire évalués à 32.000,00 F

Solde des frais judiciaires occasionnés par les opérations de

liquidation 15.887,61 F

Total 310.887,61 F

Attendu qu'il est constant que les époux [D] n'ont formulé aucune réponse à cette proposition ; qu'ils estiment néanmoins être propriétaires du bien au motif qu'ils auraient réglé le prix convenu dans ce courrier ;

Attendu qu'ils produisent aux débats les copies de divers reçus portant la marque d'un tampon encreur au nom du Crédit immobilier de [Localité 4] qui, pour l'essentiel, ne comportent pas le prénom de la personne qui a versé les montants indiqués, ce qui nuit au caractère probant des paiements invoqués dès lors que certains comportent le prénom de [S] et non de [D] ; que par ailleurs, les reçus mentionnant l'identité complète de l'appelant et qui datent de 1994, mars 1995, et mai 1995 sont inopérants pour démontrer l'échange de consentement sur le prix proposé dans un courrier postérieur (28 novembre 1995) ; qu'enfin les mandats et reçus des mois de janvier, février et mars 1997 au nom de [D] [E] d'un montant de 2.000 F chacun sont insuffisants pour démontrer un échange de consentement sur le prix proposé par le Crédit Immobilier de Lille dans son courrier du 28 novembre 1995 demeuré sans réponse, alors qu'au surplus cet organisme invoque l'existence d'une créance au titre du crédit qu'il leur avait consenti ;

Attendu que les époux [E] invoquent également la poursuite du versement et corrélativement de l'encaissement par le

Crédit immobilier de Lille devenu la Financière Régionale de Crédit Immobilier Nord-Pas de Calais (FIRCIN) des allocations versées directement par la Caisse d'Allocations Familiales Roubaix-Tourcoing en vertu de l'acte d'acquisition du bien en 1987 ; que toutefois, ce versement aurait dû cesser dès l'adjudication du bien immobilier en 1992, dès lors que les époux [E] avaient perdu leur qualité de propriétaires ; que ce versement étant devenu non causé à compter de cette date, ils ne peuvent tirer aucune conséquence de droit de la poursuite de cette erreur ;

Attendu que de même l'absence de poursuite engagée à leur encontre par l'adjudicataire aux fins d'obtenir leur expulsion du bien litigieux n'est pas constitutive de droit ;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que les époux [E] ne rapportent pas la preuve du transfert de la propriété du bien immobilier qu'ils revendiquent à tort ;

Attendu que les époux [E] ayant perdu leur qualité de propriétaires depuis 1992, il incombait au Crédit Immobilier de Lille de restituer à la Caisse d'Allocations Familiales de Lille les allocations indûment perçues, de sorte qu'aucune faute ne peut lui être reprochée en ce qu'elle a restitué la somme de 72.215,63 € le 29 avril 2005 ; que faute d'être propriétaires du bien objet de l'allocation logement, ils n'auraient pu se prévaloir de la prescription biennale résultant de l'article L.835-3 du code de la sécurité sociale, alors qu'il leur appartenait d'aviser l'organisme social de la perte de cette qualité ;

Attendu en conséquence que le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté les époux [E] de l'ensemble de leurs prétentions ;

Attendu que l'occupation sans droit ni titre du bien immobilier par les époux [E] n'ayant aucun lien avec un contrat portant sur son occupation à titre d'habitation, le tribunal de grande instance était la juridiction compétente pour connaître de la demande d'indemnisation formée par le propriétaire des lieux ; que le jugement sera donc infirmé de ce chef ;

Attendu que, tenant compte de l'absence de réaction du Crédit Immobilier de Lille puis de la FIRCIN à la situation de fait qu'il a laissé perdurer pendant de très nombreuses années, attitude ayant nécessairement contribué à la réalisation du préjudice invoqué, il sera alloué au Crédit Immobilier de France Nord venant aux droits de la FIRCIN une indemnité d'occupation d'un montant de 500 € mensuels à compter de la date du dépôt de ses conclusions de première instance consacrant une telle demande, soit le 6 novembre 2009 selon les écritures communiquées au dossier de la cour ;

Attendu que l'équité commande de faire bénéficier les intimées des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement entrepris, sauf en ce qu'il s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande de condamnation des époux [E] à verser une indemnité d'occupation au Crédit Immobilier de France Nord,

Statuant à nouveau de ce seul chef,

Condamne [D] [E] et son épouse née [F] [X] à payer au Crédit Immobilier de France Nord venant aux droits de la Financière Régionale de Crédit Immobilier Nord - Pas de Calais la somme mensuelle de 500 € au titre de l'occupation sans droit ni titre du bien immobilier sis à [Adresse 9] à compter du 6 novembre 2009,

Y ajoutant,

Condamne [D] [E] et son épouse née [F] [X] à payer la somme de 1.500 € au Crédit Immobilier de France Nord venant aux droits de la Financière Régionale de Crédit Immobilier de France Nord - Pas de Calais, et la somme de 1.500 € à la Caisse d'Allocations Familiales de Roubaix - Tourcoing, en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne [D] [E] et son épouse née [F] [X] aux dépens, distraits conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le Greffier, Le Président,

Delphine VERHAEGHE. Martine ZENATI.