

NE_GERICHTE CDP.2011.225 vom 25. Januar 2011

NE Tribunal cantonal, 2011-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2011.225_d20110125

FR: NE_GERICHTE CDP.2011.225 du 25 janvier 2011

IT: NE_GERICHTE CDP.2011.225 del 25 gennaio 2011

Regeste

Prestations complémentaires. Détermination de la valeur vénale d'un immeuble. Prise en compte de dettes.

Erwägungen

E. 1

Considéré comme recevable par arrêt du 16 octobre 2012, le recours n'a rien perdu de cette qualité (art. 61 let. b LPGA).

E. 2

Les dispositions légales topiques et leur interprétation, sur l'objet du litige, n'ayant pas été modifiées depuis l'arrêt précité, dans une mesure déterminante pour la présente cause. Il est toutefois ressorti lors de traitement de plusieurs dossiers par la Cour de céans après le prononcé du jugement dans la présente cause, annulé par le Tribunal fédéral par arrêt du 10 juillet 2013, que l'intimée avait recours à d'autres méthodes pour calculer la valeur locative et la valeur déterminante d'un immeuble pour l'octroi de prestations complémentaires. Par souci d'être complet, ces autres méthodes sont mentionnées ci-après, sans qu'elles impliquent une modification du dispositif de l'arrêt du 13 avril 2012, dont les principaux considérants en droit sont reproduits ci-dessous.

E. 3

Portant sur l'octroi de prestations complémentaires suite à une demande postérieure à juin 2010, le recours est régi par la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI du 6 octobre 2006 (ci-après LPC), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (art. 9 al. 1 LPC). Les revenus déterminants comprennent notamment le produit de la fortune mobilière et immobilière ainsi qu'un dixième de la fortune nette pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elles dépassent 37'500 francs pour les personnes seules (art. 11 al. 1 let. b et c LPC), y compris également les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (art. 11 al. 1 let. g LPC). L'article 9 al. 5 LPC délègue au Conseil fédéral le soin d'édicter des dispositions sur l'évaluation des revenus déterminants, des dépenses reconnues, de la fortune ainsi que le forfait pour frais accessoires d'une personne résidant dans un immeuble à titre de propriétaire ou d'usufruitier (art. 9 al. 5 let. b et e). L'ordonnance du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité (OPC-AVS/AI) dispose à son article 12 que la valeur locative du logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier ainsi que le revenu provenant de la sous-location sont estimés selon les critères de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile et que, en l'absence de tels critères, ceux de l'impôt fédéral direct sont déterminants. Selon l'article

17 OPC-AVS/AI, la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile (al. 1). Lorsque des immeubles ne servent pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, ils sont pris en compte à la valeur vénale (al. 5). En lieu et place de la valeur vénale, les cantons peuvent appliquer uniformément la valeur de répartition déterminante pour les répartitions intercantionales. Les revenus déterminants pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle sont ceux obtenus au cours de l'année civile précédente et l'état de fortune le 1^{er} janvier de l'année pour laquelle la prestation est servie. Les organes cantonaux d'exécution sont autorisés à retenir, comme période de calcul, celle sur laquelle se fonde la dernière taxation fiscale, si aucune modification de la situation économique de l'assuré n'est intervenue entre-temps (art. 23 OPC-AVS/AI). En présence d'une succession indivise, tant que le conjoint survivant n'a pas fait usage de son droit d'option sur la succession de son conjoint décédé avant le 1^{er} janvier 1988, un quart de la succession est considéré comme fortune du conjoint survivant et les trois quarts répartis en parts égales entre les enfants (art. 18 OPC-AVS/AI).

E. 4

En l'espèce, le recourant est veuf depuis 1989 et remplit les conditions légales du droit aux prestations complémentaires. Ses charges et ses revenus courants ne sont pas contestés, sauf la valeur locative attribuée à l'immeuble. Sont par contre litigieux la valeur déterminante retenue pour l'immeuble et la prise en compte d'une dette, au jour de l'ouverture de la succession de son épouse, envers ses filles, au titre de "récompense" pour leur engagement dans le commerce familial. Dans sa demande, le recourant a indiqué détenir des titres pour 255'903 francs et une maison d'habitation pour 91'000 francs. L'intimée a retenu dans sa décision du 25 janvier 2011 une fortune mobilière de 71'473 francs au titre d'avoirs en épargne (soit la fortune au jour de la demande sous déduction de la part d'usufruit au décès de l'épouse, à concurrence de CHF 255'903./ CHF 184'430 [soit la moitié du dossier titres au jour du décès, sans le numéraire] = CHF 71'743) et une fortune immobilière de 170'000 francs (soit la moitié de la valeur vénale de l'immeuble à la valeur vénale estimée de CHF 340'000). Elle a réduit le revenu d'épargne et titres à 285 francs et ajouté une valeur locative de 6'120 francs nette (obtenue en prenant la moitié de la valeur locative de CHF 15'300 sous déduction de CHF 3'000 de frais d'entretien, auxquels ont été rajoutés CHF 737 d'origine indéterminée).

E. 5

Le recourant fait valoir qu'il n'existait aucun motif de procéder à une révision intermédiaire de l'estimation cadastrale au sens des articles 208 ss de la loi cantonale sur les contributions directes du 21 mars 2000 (LCdir), qui fixe la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune (art. 46 ss LCdir, spécialement 48 et 50). Il conteste que les taxateurs de l'autorité fiscale soient qualifiés pour procéder à l'estimation de la valeur vénale d'un bien. L'intimée rétorque que les directives de l'OFAS imposent de se fonder sur la valeur vénale du bien lorsqu'il ne sert pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire et que, en application de la jurisprudence du Tribunal administratif, la valeur vénale est toujours déterminée par l'Office des impôts immobiliers et de succession. Ce dernier argument est pertinent. Ce ne sont pas seulement les directives de l'OFAS qui imposent le recours à la valeur vénale, mais l'article 17 al. 5 OPC-AVS/AI, et le Tribunal administratif, actuellement Cour de droit public, a bien estimé dans une décision du 31 mai 2006 que la valeur vénale d'un immeuble qui ne sert pas d'habitation à l'un des

bénéficiaires de prestations doit être déterminée par un service officiel. Cette jurisprudence se fonde sur celle du Tribunal fédéral et doit être confirmée. Le recours aux services fiscaux pour fixer la valeur vénale d'un immeuble n'est pas critiquable, ceux-ci pouvant garantir une égalité de traitement entre les différents requérants. Ceci n'implique toutefois pas qu'une valeur fixée par l'OIS ne puisse être contestée. Lorsqu'une estimation cadastrale est fixée en suivant les dispositions d'application de la LCdir, spécifiquement le règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments et terrains non agricoles) du 1^{er} novembre 2000, une correction est possible sur présentation d'une estimation faite par un professionnel, selon un accord passé entre l'OIS avec la Chambre immobilière neuchâteloise le 2 septembre 1998, et pour autant que les deux valeurs présentent un écart de plus de 20 %. Par ailleurs, l'estimation cadastrale d'un immeuble est une valeur individualisée déterminée par un règlement impliquant un certain schématisme. Le résultat auquel aboutit l'application de ce règlement ne correspond pas systématiquement à 70 % de la valeur vénale des biens, mais à une moyenne cantonale qui doit se tenir entre 70 % et 100 % de dite valeur vénale selon la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant l'égalité de traitement, mais sans que la loi cantonale ne le dise clairement. Certes, l'article 24 al. 2 LCdir dispose que les valeurs locatives doivent correspondre en règle général au 70 % des prestations que le contribuable aurait eu à verser à titre de loyer ou de fermage pour des locaux de même nature et se trouvant dans la même situation, mais il s'agit d'un calcul différent impliquant, outre l'estimation cadastrale, le recours à un taux de rémunération fixé par paliers par le Conseil d'Etat. Il n'y a donc pas concordance automatique entre la valeur locative, réputée correspondre, en moyenne, à 70 % des loyers du marché, et l'estimation cadastrale. Ainsi, tout immeuble estimé par l'OIS n'a pas automatiquement une valeur correspondant à 70 % du prix du marché. Au contraire, c'est bien la valeur vénale retenue qui doit être appliquée, et non une valeur majorée de 7/10, comme l'a fait l'intimée. A noter par ailleurs et par surabondance de moyens que les valeurs de répartition intercantonale du canton de Neuchâtel (anciennement établies par la Confédération) ne sont pas systématiquement inférieures aux valeurs du marché puisque la Conférence suisse des impôts retient, dans ses circulaires, le 100 % de la valeur fiscale cantonale pour les immeubles non-agricoles entre 1997 et 2001 et le 80 % depuis 2002, ce qui indique plutôt une surévaluation des valeurs neuchâteloises par rapport à celles d'autres cantons. Dans son premier jugement, l'autorité de céans a considéré que la valeur majorée de 170'000 francs ne pouvait donc être retenue pour le calcul des prestations complémentaires du recourant, mais qu'il fallait au contraire prendre la valeur vénale non majorée de 241'000 francs résultant de l'évaluation de la valeur vénale au dossier, en proportion de la part de nue-propriété du recourant, soit 120'500 francs. Une adaptation correspondante devrait être faite concernant le revenu locatif, qui devait être fixé en tenant compte cas échéant du fait que l'immeuble avait été inoccupé et qu'il y avait des travaux à effectuer avant sa location.

E. 6

Dans d'autres dossiers soumis ultérieurement à la Cour de droit public en matière de prestations complémentaires, il a été constaté que l'intimée avait modifié sa pratique pour déterminer des revenus liés à la détention d'un immeuble, notamment le revenu fictif tiré d'un droit d'usufruit. Dans un arrêt non publié du 24 juillet 2013 dans la cause CDP.2012.322, en rapport avec le revenu fictif d'un droit d'usufruit fixé sur une évaluation calquée sur l'estimation cadastrale selon des chiffres "actualisés au jour d'expertise", l'intimée avait proposé une nouvelle estimation fondée sur les chiffres 3444.03 des

Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC, valable dès le 01.04.2011), aux termes duquel, en l'absence d'une valeur vénale connue, il était possible de se baser sur la valeur moyenne entre la valeur selon la législation sur l'impôt cantonal direct et la valeur d'assurance immobilière, pour autant que la valeur ainsi obtenue ne soit pas manifestement erronée. Une autre pratique de la caisse évoquée lors d'une présentation publique, consisterait à ne prendre en compte que la valeur de l'estimation cadastrale, présumée – c'est la Cour qui le comprend ainsi - correspondre à la valeur vénale. Enfin, dans un dossier pendant auprès de la Cour (CDP.2013.78), l'intimée a procédé à une évaluation basée sur l'estimation cadastrale, le montant de l'assurance immobilière et le prix des 100 dernières ventes d'immeubles dans le canton comparé à la moyenne des deux premières valeurs, dégageant un coefficient de multiplication. Dans un arrêt non publié du 31 mai 2006 (TA.2006.110), le Tribunal administratif, auquel a succédé la Cour de droit public, avait chargé la CCNC de mettre en place une pratique conforme aux principes légaux et jurisprudentiels pour fixer la valeur vénale d'un bien immobilier en application de l'article 17 al. 5 OPC-AVS/AI. Il ressort toutefois des différentes méthodes exposées ci-dessus que la pratique de la caisse ne paraît pas encore clairement établie et uniforme, puisqu'en l'espace de moins d'une année, trois pratiques ont été envisagées, en plus de celle développée dans le présent cas. Il appartient donc à la caisse de mettre en place une pratique conforme aux principes constitutionnels, étant précisé que celle qui consiste à utiliser une valeur majorée de l'estimation cadastrale révisée ad hoc n'est pas soutenable aux yeux de la Cour de droit public.

E. 7

La décision attaquée est annulée en ce qui concerne la détermination de la valeur qui fonde le revenu immobilier de feu X. Il incombe à l'intimée de fixer une nouvelle valeur qui soit corresponde à l'estimation cadastrale telle que développée dans le jugement du 13 avril 2012 annulé par le Tribunal fédéral, soit résulte de l'application d'une autre des formules développées ultérieurement par l'intimée pour autant qu'elle soit conforme aux principes jurisprudentiels.

E. 8

L'intimée refuse par ailleurs de tenir compte d'une dette du couple envers ses deux filles au titre de "récompense" pour l'activité déployée dans le commerce familial, mentionnée dans le testament de l'épouse. Elle estime que cette dette, qui n'a pas été portée dans le décompte pour l'émolument de dévolution d'hérédité rempli par l'époux le 29 août 1989, est désormais prescrite. Elle la qualifie de "Lidlohn" et considère qu'il ne s'agit pas d'un dessaisissement mais d'une attribution. Selon le dossier, les deux filles du couple, aujourd'hui majeures et mariées, auraient collaboré avec leur mari respectif à la boucherie exploitée pendant plusieurs années à [...]. La date de cessation de cette activité commerciale n'est pas connue, pas davantage que le rôle de chaque partie ni les périodes au cours desquelles les filles du couple et leurs conjoints s'y seraient investis. Contrairement à l'avis de l'intimée, la qualification de "Lidlohn" implique qu'une telle créance n'est pas prescrite au décès du premier débiteur mais peut être réclamée au plus tard lors du partage de la succession du débiteur (art 334 bis CC). Si les débiteurs sont la défunte et le recourant, la créance pourrait donc être réclamée jusqu'au partage de la succession du recourant. Selon le dossier, il s'agissait d'un commerce familial et non d'une entreprise individuelle de l'épouse. Ainsi, il y a lieu d'examiner la réalité de la dette alléguée. Dans le domaine des assurances sociales notamment, la procédure est régie par le principe inquisitoire, selon lequel les faits

pertinents de la cause doivent être constatés d'office par l'assureur, qui prend les mesures d'instruction nécessaires et recueille les renseignements dont il a besoin (art. 43 al. 1 LPGA). Le devoir d'instruction s'étend jusqu'à ce que les faits nécessaires à l'examen des prétentions en cause soient suffisamment élucidés (ATF non publié du 30.06.2009 [9C_1012/2008] cons. 3.2.1 et la référence) pour que l'état de fait déterminant du point de vue juridique puisse être considéré comme établi au degré de la vraisemblance prépondérante. Dans le présent cas, l'intimée s'est fondée sur le décompte pour l'émolument de dévolution d'hérédité rempli par le recourant le 29 août 1989 après le décès de son épouse, apparemment sans l'assistance d'un mandataire, qui mentionne un contrat de mariage (inexistant selon le mandataire actuel) et le testament. Celui-ci dispose que A. doit recevoir une rémunération de 10'000 francs par année pour 18 ans de travail, alors que B. doit recevoir 9'000 francs par année pour 10 ans, ces montants n'ayant pas été payés à teneur du dossier. Il faut donc en déduire qu'ils n'ont pas été considérés comme échus au jour du décès de l'épouse, mais que le recourant entendait qu'ils soient acquittés après son propre décès. Selon le dossier et les déclarations des parties, le régime matrimonial n'a pas été liquidé et le recourant est demeuré l'unique bénéficiaire des biens matrimoniaux et a gardé la libre disposition de la totalité des biens conjugaux. Il y a lieu d'établir la nature juridique exacte de la "récompense" reconnue aux deux filles du couple et à leur conjoint, le montant effectivement dû à chacune, s'il était à la charge du couple ou de l'un des conjoints, et son influence sur le montant de la succession attribuée à l'époux en usufruit. Ces mesures d'instruction incombent à l'intimée. Le dossier lui est retourné pour qu'elle y procède et rende une nouvelle décision. Le décès du recourant, s'il lui épargnera l'audition d'une personne, ne change rien à son obligation d'instruire telle que constatée par l'arrêt du 16 octobre 2012 et rappelée ici.

E. 9

Il est statué sans frais, la procédure étant gratuite (art. 61 let. a LPGA). Le recourant qui obtient gain de cause et plaide avec l'assistance d'un avocat a droit à des dépens (art. 61 let. g LPGA). Ceux-ci doivent être déterminés en application du décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative, du 6 novembre 2012 (RSN 164.1). Me D. n'ayant pas déposé de mémoire d'honoraires, ceux-ci seront estimés sur la base d'un tarif horaire de 250 francs pour 5 heures de travail, soit un montant d'honoraires de 1'250 francs, auxquels s'ajoutent les débours forfaitaires de 125 francs et la TVA au taux de 8 %, par 110 francs. L'indemnité de dépens s'élève ainsi à 1'485 francs.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.