

# **NE\_GERICHTE CDP.2022.135 vom 23. Februar 2023**

NE Tribunal cantonal, 2023-02-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2022.135](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2022.135)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2022.135 du 23 février 2023

IT: NE\_GERICHTE CDP.2022.135 del 23 febbraio 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

### **E. 2**

Selon l'article 4 al. 1 let. a LPC, les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse ont droit à des prestations complémentaires, notamment dès lors qu'elles perçoivent une rente de vieillesse de l'assurance-vieillesse et survivants. L'article 9 al. 1 LPC précise que le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues (art. 10 LPC) qui excède les revenus déterminants (art. 11 LPC). Selon l'article 11 a al. 2 LPC, les revenus, parts de fortune et droits légaux ou contractuels auxquels l'ayant droit a renoncé sans obligation légale et sans contre-prestation adéquate sont pris en compte dans les revenus déterminants comme s'il n'y avait pas renoncé. Cette nouvelle disposition, entrée en vigueur le 1er janvier 2021, suite à la réforme des PC, concrétise la jurisprudence développée de longue date par le Tribunal fédéral en matière de dessaisissement (cf. ATF 140 V 267 cons. 2.2, 134 I 65 cons. 3.2 ; arrêt du TF du 17.07.2020 [9C\_504/2019] cons. 2.2). Selon l'article 17 a al. 4 OPC-AVS/AI, lorsque des immeubles ne servent pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, ils seront pris en compte à la valeur vénale. Aux termes de l'alinéa 5, en cas de dessaisissement d'un immeuble, à titre onéreux ou gratuit, la valeur vénale est déterminante pour savoir s'il y a renonciation à des parts de fortune au sens de l'article 11 al. 1 let. g LPC (recte 11 a LPC) La valeur vénale n'est pas applicable si, légalement, il existe un droit d'acquérir l'immeuble à une valeur inférieure. Selon l'article 17 b let a OPC-AVS/AI, il y a dessaisissement de fortune lorsqu'une personne aliène des parts de fortune sans obligation légale et que la contre-prestation n'atteint pas au moins 90 % de la valeur de la prestation. En vertu de l'article 17 c OPC-AVS/AI, le montant du dessaisissement en cas d'aliénation correspond à la différence entre la valeur de la prestation et la valeur de la contre-prestation.

### **E. 3**

En l'espèce, pour déterminer la valeur vénale du bien-fonds [11111] du cadastre de Z.\_\_\_\_\_, que les membres de l'hoirie A.\_\_\_\_\_ ont décidé d'attribuer à E.\_\_\_\_\_ pour le prix de 530'000 francs, la CCNC a fait application des DPC selon lesquelles « si la valeur actuelle (valeur du marché) d'un immeuble n'est pas connue, on peut se fonder 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 » (ch. 3444.03). Cette méthode n'a pas été qualifiée d'inadmissible lorsque la Cour de céans a chargé la CCNC de mettre en place une pratique uniforme pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble (arrêt du 24.01.2014 [ CDP.2011.225 ] cons. 6 et les

références citées). Dans une jurisprudence récente (arrêt du 07.07.2022 [ CDP.2022.19 ] destiné à être publié au RJN 2022) elle a néanmoins relevé qu'en cas de vente de l'immeuble en cause, il ne peut quoi qu'il en soit pas être fait abstraction du prix de vente effectif, ce d'autant plus lorsque la vente est intervenue dans le cadre d'une transaction normale (cf. également arrêt de la CDP du 03.02.2023 [ CDP.2022.167 ]). On peut suivre la CCNC lorsqu'elle ne retient pas le prix de 530'000 francs étant donné qu'il paraissait peu vraisemblable que ce prix n'ait pas été préférentiel. En effet, on peut retenir un indice de libéralité vu que la convention d'attribution immobilière du 15 novembre 2016 précise que « les parties ont fixé la valeur vénale de ce bien-fonds à 530'000 francs » alors que l'expertise D. \_\_\_\_\_ du 12 juillet 2016 mentionnait un prix de 680'000 francs. Par ailleurs, la CCNC motivait, dans le cas d'espèce, la non-prise en considération du montant auquel le bien a été vendu, soit 530'000 francs, par le fait que même si aucun lien de parenté au sens juridique du terme n'existe entre la recourante et la petite-fille du défunt, il paraissait peu vraisemblable que le prix de vente n'ait pas été préférentiel. Elle a indiqué par ailleurs ne pas se référer à la valeur retenue par l'expert D. \_\_\_\_\_ de 680'000 francs par souci d'égalité de traitement en se fondant sur les DPC précitées. Or, elle ne pouvait s'écarter de cette valeur sans avoir au moins fait procéder à une estimation de la valeur vénale par le biais d'une expertise mise en œuvre par les services fiscaux (arrêts de la CDP précités et arrêt du 03.12.2018 [ CDP.2018.190 ] cons. 4b), ce d'autant plus que la méthode consistant à faire intervenir dans la détermination de la valeur vénale, la valeur de l'assurance immobilière d'un bâtiment ancien (1930), soit sa valeur de reconstruction à neuf a été considérée comme problématique par la jurisprudence (arrêt du TA du 27.09.2007 [TA.2007.72] ; RJN 1994, p. 208, cons. 4b). Il convient par conséquent d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à l'intimée qui, si elle nourrit des doutes sur l'expertise de l'agence immobilière D. \_\_\_\_\_ du 12 juillet 2016, devra procéder à l'estimation du bien par un service officiel, avant de statuer à nouveau sur le droit de la recourante à des prestations complémentaires.

#### **E. 4**

Il est statué sans frais, la loi spéciale n'en prévoyant pas (art. 61 let. f bis LPGA). Obtenant gain de cause et plaidant avec l'assistance d'un avocat, la recourante a droit à des dépens dans la mesure fixée par le tribunal, leur montant étant déterminé sans égard à la valeur litigieuse, d'après l'importance et la complexité du litige (art. 61 let. g LPGA). Le montant des frais et dépens doit être défini dans les limites prévues par la LTFrais, en fonction notamment du temps nécessaire à la cause (art. 58 al. 2 LTFrais s, applicable par renvoi de l'art. 67 LTFrais). Le mandataire de la recourante n'ayant pas déposé d'état de ses honoraires et frais, la Cour de céans fixera en conséquence les dépens sur la base du dossier (art. 64 al. 2 LTFrais, applicable par renvoi de l'art. 67 LTFrais). L'activité déployée par le mandataire peut dans la présente cause être évaluée à environ 8 heures. Eu égard au tarif usuellement appliqué par la Cour de céans de l'ordre de 280 francs de l'heure (soit en l'espèce CHF 2'240), des débours à raison de 10 % des honoraires (art. 52 LTFrais, soit CHF 224) et de la TVA (au taux de 7,7 %, soit CHF 189.70), l'indemnité de dépens est ainsi fixée à 2'653.70 francs, débours et TVA compris. La requête d'assistance judiciaire devient dès lors sans objet.

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