

# **NE\_GERICHTE CDP.2022.144 vom 6. April 2022**

NE Tribunal cantonal, 2022-04-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2022.144\\_d20220406](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2022.144_d20220406)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2022.144 du 6 avril 2022

IT: NE\_GERICHTE CDP.2022.144 del 6 aprile 2022

## **Regeste**

Prestations complémentaires. Refus de prestations, dessaisissement de fortune, détermination de la valeur vénale d'un immeuble.

## **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 1<sup>er</sup> 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 [111] du cadastre de Z.\_\_\_\_\_ que le recourant a vendu, par acte notarié du 7 juillet 2020, au prix de 900'000 francs, la CCNC a fait application des directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (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. 3344.04). Elle a dès lors retenu à titre de valeur vénale le montant de 1'511'836 francs correspondant à la moyenne entre l'estimation cadastrale (CHF 733'000) et le montant de l'assurance immobilière (CHF 2'290'673). Si 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), ou lorsque celle-ci s'était prononcée, par arrêt du 6 décembre 2017, sur le droit aux prestations complémentaires du recourant et de son épouse, il ne peut quoi qu'il en soit pas, en cas de vente de l'immeuble en cause, être fait abstraction du prix de vente effectif, ce d'autant plus lorsque la vente est intervenue dans le cadre d'une transaction normale (arrêt non publié du Tribunal administratif [ auquel a succédé la CDP ] du 31.05.2006 [ TA.2006.110 ] cons. 3b in fine , cf. également les arrêts récents du 07.07.2022 [ CDP.2022.19 ] destiné à être publié au RJN 2022 et du 03.02.2023 [ CDP.2022.167 ] ). Or, dans le cas présent, il apparaît que le recourant avait donné mandat à un courtier immobilier de vendre l'immeuble en question à un prix de 1'200'000 francs et que l'immeuble a finalement été vendu, en été 2020, à A.\_\_\_\_\_ SA pour un prix de 900'000 francs. Il n'est pas prétendu que les actionnaires ou les administrateurs de cette société auraient un lien de parenté avec le recourant, ni que le vendeur aurait eu une volonté de libéralité vis-à-vis de l'acquiesseuse. Par ailleurs, le recourant allègue de manière crédible qu'après plusieurs mois de recherche, au cours desquels son courtier a activement prospecté pour trouver un acquéreur sérieux et négocié différentes offres d'achat, il était apparu que la proposition la plus avantageuse était celle de la société A.\_\_\_\_\_ SA. Pour le surplus, le dossier ne contient aucune indication au sujet de l'état de l'immeuble au moment de la transaction de sorte que la Cour de céans n'est pas en mesure d'expliquer l'écart très important entre la valeur d'assurance incendie et l'estimation cadastrale. L'autorité intimée n'a par ailleurs procédé à aucun examen des circonstances ayant entouré la vente de l'immeuble en question ni de l'état de ce dernier ou du marché immobilier de Z.\_\_\_\_\_. Or, la CCNC ne pouvait pas s'écarter du prix de vente effectif sans procéder à un tel examen ou 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 (arrêt de la Cour de céans du 03.12.2018 [ CDP.2018.190 ] cons. 4b). Il convient par conséquent d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à l'intimée qui, si elle nourrit objectivement des doutes sur le fait que le prix de vente consenti corresponde à la valeur vénale réelle de l'immeuble en cause, fera procéder à son estimation par un service officiel, avant de statuer à nouveau sur le droit du recourant à des prestations complémentaires. 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, le recourant 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 , applicable par renvoi de l'art. 67 LTFrais ). Le mandataire du recourant 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.

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