

NE_GERICHTE CDP.2022.167 vom 23. März 2022

NE Tribunal cantonal, 2022-03-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2022.167_d20220323

FR: NE_GERICHTE CDP.2022.167 du 23 mars 2022

IT: NE_GERICHTE CDP.2022.167 del 23 marzo 2022

Regeste

Prestations complémentaires. Dessaisissement de fortune. Valeur vénale d'un immeuble.

Erwägungen

E. 1

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

E. 2

La question de savoir si la CCNC a violé le droit d'être entendu de la recourante – qui englobe tous les droits qui doivent être attribués à une partie pour qu'elle puisse faire valoir efficacement son point de vue dans une procédure (ATF 132 II 485 cons. 3.2), en particulier celui de produire des preuves ou d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves (ATF 135 II 286 cons. 5.1) – peut demeurer ouverte, la décision devant quoi qu'il en soit être annulée pour les motifs qui suivent .

E. 3

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^{er} janvier 2021, à la suite de 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. 4

En l'espèce, pour déterminer la valeur vénale du bien-fonds [1111] du cadastre de Z. _____ que la recourante et ses fils ont vendu, par acte notarié du 23 novembre 2021, au prix de 470'000 francs, la CCNC a fait application des Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC état au 01.01.2022), 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. 3444.04). Elle a ainsi retenu, à titre de valeur vénale, le montant de 962'500 francs correspondant à la moyenne entre l'estimation cadastrale du bien-fonds [1111] (CHF 525'000) et le montant de l'assurance immobilière du bâtiment sis sur cette parcelle (CHF 1'400'000) et, par voie de conséquence, un dessaisissement de fortune de 369'372 francs représentant le droit de succession de la recourante (3/4) sur la différence (CHF 492'500) entre la valeur vénale retenue par la CCNC (CHF 962'500) et la valeur à laquelle le bien-fonds a été vendu (CHF 470'000). Si la Cour de droit public n'a pas qualifié cette méthode d'inadmissible lorsqu'elle 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), elle a néanmoins récemment précisé qu'en cas de vente de l'immeuble en cause, il ne pouvait 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 (arrêt de la Cour de droit public du 07.07 2022 [CDP.2022.19] destiné à la publication au RJN 2022). Or, dans le cas présent, à aucun moment l'intimée n'a procédé à un examen des circonstances ayant entouré la vente de l'immeuble [1111] du cadastre de Z. _____ ni motivé les raisons qui l'auraient conduite à considérer, implicitement, que la recourante (et ses fils) auraient aliéné leur immeuble sans contre-prestation adéquate. A cet égard, on relève qu'il n'est pas prétendu que les vendeurs auraient un lien de parenté avec l'acquéresse, ni qu'ils auraient eu une volonté de libéralité vis-à-vis de celle-ci. La CCNC ne pouvait donc pas s'écarter du prix de vente effectif 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 CDP du 03.12.2018 [CDP.2018.190] cons. 4b). Elle pouvait d'autant moins s'affranchir de cette instruction que l'application dans le cas d'espèce de la méthode consistant à faire intervenir dans la détermination de la valeur vénale la valeur de l'assurance immobilière (CHF 1'400'000) d'un bâtiment construit en 1900, soit sa valeur de reconstruction à neuf, a été considérée comme problématique par la jurisprudence (arrêt du TA du 27.09.2007 [2007.72] ; RJN 1994, p. 208 cons. 4b). Il convient par conséquent d'admettre le recours, 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 compte tenu notamment de son état de vétusté et de sa situation géographique, fera procéder à son estimation par un service officiel, avant de statuer à nouveau sur le droit de la recourante à des prestations complémentaires.

E. 5

Il est statué sans frais, la loi spéciale ne prévoyant pas la perception de frais judiciaires (art. 61 let. fbis LPGA). La recourante qui obtient gain de cause a droit à l'allocation de dépens, dont le montant est déterminé sans égard à la valeur litigieuse d'après l'importance et la complexité du litige (art. 61 let. g LPGA). Dans son mémoire d'honoraires du 11 août 2022,

son mandataire fait valoir une activité de 12 heures et 3 minutes, qui paraît correspondre à ce que le mandat exigeait. Au tarif horaire pratiqué par celui-ci de l'ordre de 265 francs, il en résulte des honoraires s'élevant à 3'193.25 francs (et non pas CHF 1'989.25), des débours à raison de 10 % des honoraires (CHF 319.30 ; art. 63 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais) et de la TVA au taux de 7,7 % (CHF 270.45) ; l'indemnité de dépens sera ainsi fixée à 3'783 francs, tout compris. L'allocation de dépens rend sans objet la demande d'assistance judiciaire.

E. 11

août 2022, son mandataire fait valoir une activité de 12 heures et 3 minutes, qui paraît correspondre à ce que le mandat exigeait. Au tarif horaire pratiqué par celui-ci de l'ordre de 265 francs, il en résulte des honoraires s'élevant à 3'193.25 francs (et non pas CHF 1'989.25), des débours à raison de 10 % des honoraires (CHF 319.30 ; art. 63 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais) et de la TVA au taux de 7,7 % (CHF 270.45) ; l'indemnité de dépens sera ainsi fixée à 3'783 francs, tout compris.

L'allocation de dépens rend sans objet la demande d'assistance judiciaire.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Admet le recours et annule la décision sur opposition de la CCNC du 19 mai 2022.
2. Renvoie la cause à l'intimée pour nouvelle décision au sens des considérants.
3. Statue sans frais.
4. Alloue à la recourante une indemnité de dépens de 3'783 francs à charge de la CCNC.
5. Dit que la requête d'assistance judiciaire est sans objet.

Neuchâtel, le 3 février 2023

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