

NE_GERICHTE CDP.2022.19 vom 6. Mai 2020

NE Tribunal cantonal, 2020-05-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2022.19_d20200506

FR: NE_GERICHTE CDP.2022.19 du 6 mai 2020

IT: NE_GERICHTE CDP.2022.19 del 6 maggio 2020

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 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. 4

En l'espèce, pour déterminer la valeur vénale des biens-fonds [111] et [222] du cadastre de Z. _____ que la recourante et sa fille ont vendus, par acte notarié du 27 mai 2021, au prix de 160'000 francs, la CCNC a fait application des DPC, selon lesquelles "s i 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 371'630 francs correspondant à la moyenne entre l'estimation cadastrale des biens-fonds nos [111] (CHF 260'000) et [222] (CHF 3'000), de 263'000 francs au total (valeur 2015), et le montant de l'assurance immobilière de l'habitation sise sur l'article [111], de 480'260 francs et, par voie de conséquence d'un dessaisissement de fortune de 211'630 francs (CHF 371'630 – CHF 160'000). 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 [2011.225] cons. 6 et les références citées), 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 du Tribunal administratif [auquel a succédé la Cour de droit public] du 31.05.2006 [2006.110] cons. 3b in fine). Or, dans le cas présent, à aucun moment l'intimée n'a procédé à un examen des circonstances ayant entouré la vente des articles [111] et [222] du cadastre de Z. _____ ni motivé les raisons qui l'ont conduite à considérer, implicitement, que la recourante (et sa fille) auraient aliéné leurs immeubles sans contre-prestations adéquates. A cet égard, on relève que le curateur ad hoc a été autorisé par l'APEA à accepter la vente de ces immeubles pour le prix de 160'000 francs et aux conditions mentionnées dans le projet d'acte notarié et, en conséquence, à signer ledit acte au nom de sa pupille (décision de l'APEA du 07.05.2021). Il n'est par ailleurs pas prétendu que les venderesses auraient un lien de parenté avec l'acquiesseuse, ni qu'elles auraient eu une volonté de libéralité vis-à-vis de celle-ci. Le prix conventionnellement fixé à 160'000 francs, dont il est expressément reconnu qu'il est inférieur aux valeurs fiscales et ECAP, a été justifié par "l'état délabré actuel du bâtiment, qui doit être complètement réhabilité et rénové. Les parties se fondent sur l'évaluation du 6 avril 2020 de E. _____, restaurateur de maisons anciennes, qui a estimé la valeur actuelle de la maison à CHF 150'000 et estimé les coûts de réhabilitation et de rénovation à CHF 426'000, TVA non comprise" (acte notarié du 27.05.2021, p. 17 ch. 3). Dans son évaluation, le prénommé a relevé notamment l'état général délabré de la maison (toit, ferblanterie, façades, volets, portes), l'état de vétusté avancé des appartements (sol, plâtres, peinture, électricité, salles de bain et WC), l'absence de chauffage central (existence de fourneaux à bois) ou encore l'absence de cuisines. Outre qu'il n'y a, a priori, aucune raison de douter de l'exactitude de cette description, la CCNC ne pouvait, en tout état de cause, 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 [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 480'260) d'un bâtiment ancien – la maison en question date de la fin du XVIIIème siècle (rapport E. _____) – 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'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 des immeubles en cause fera procéder à leur 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). Son mandataire n'ayant pas déposé d'état de ses honoraires et frais (art. 64 al. 1 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais), la Cour de céans fixera en conséquence les dépens sur la base du dossier (art. 64 al. 2 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais). Dans ce cadre, l'activité déployée par Me D._____ peut être évaluée à environ 8 heures. Eu égard au tarif horaire usuellement appliqué par la Cour de céans, de l'ordre de 280 francs de l'heure (CHF 2'240), des débours à raison de 10 % des honoraires (CHF 224; art. 63 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais) et de la TVA au taux de 7,7 % (CHF 189.70), l'indemnité de dépens sera fixée au montant de 2'653.70 francs, tout compris. L'allocation de dépens rend sans objet la demande d'assistance judiciaire.

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