

NE_GERICHTE CDP.2025.68 vom 26. März 2026

NE Tribunal cantonal, 2026-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2025.68

FR: NE_GERICHTE CDP.2025.68 du 26 mars 2026

IT: NE_GERICHTE CDP.2025.68 del 26 marzo 2026

Volltext

A.A. _____, née en 1933, était propriétaire du bien-fonds no [111] du cadastre de Z. _____, dont l'estimation cadastrale s'élevait à 188'000 francs. Par acte notarié du 15 novembre 2019 portant transfert immobilier à titre d'avance d'hoirie et constitution d'une servitude personnelle, elle a fait don de cet immeuble à son fils, B. _____, tout en constituant en sa faveur une servitude personnelle sous forme d'un droit d'usufruit viager. La prénommée vit encore à ce jour dans l'immeuble en question. Le 1er novembre 2023, par l'intermédiaire de son fils, elle a requis des prestations complémentaires à l'AVS. Par décision du 15 février 2024, la Caisse cantonale neuchâteloise de compensation (ci-après : CCNC ou la caisse) a refusé l'octroi de prestations complémentaires au motif que la fortune nette de l'intéressée était plus élevée que 100'000 francs. Afin de déterminer la valeur vénale de l'immeuble dont elle s'était dessaisie, la CCNC s'est fondée sur la valeur moyenne entre la valeur de l'estimation cadastrale de 188'000 francs et la valeur d'assurance immobilière de 459'193.25, soit un montant de 323'597 francs. Elle a ensuite calculé la valeur locative sur ce montant et l'a arrêtée à 61'503 francs (CHF 8'300 [après déduction des frais forfaitaires et des intérêts hypothécaires] x 7.41 [capitalisation selon tableau pour convertir en rentes viagères les prestations en capital]). Quant au montant à titre de renonciation de fortune, il a été fixé à 137'094 francs.

L'intéressée a formé opposition à cette décision, reprochant notamment à la CCNC d'avoir retenu un montant de 8'300 francs au titre de valeur locative, soit un montant bien inférieur au loyer du marché pour un bien immobilier de type maison individuelle à Z. _____, dans un quartier tranquille, avec vue sur le lac et un arrêt des transports publics à proximité. Après instruction de l'opposition et constatant qu'une erreur avait été commise dans le calcul de la renonciation de fortune, la CCNC en a établi un nouveau, dont il résultait une renonciation de fortune de 125'141 francs. Après plusieurs échanges de correspondance avec la caisse et un entretien qui n'a pas donné lieu à un procès-verbal, l'intéressée a déclaré maintenir son opposition et attendre qu'il soit formellement statué sur celle-ci.

Par décision sur opposition du 5 février 2025, la CCNC l'a rejetée. Elle a considéré que l'évaluation de la prestation (donation) et de la contre-prestation (usufruit) devait s'effectuer sur la même base, raison pour laquelle elle devait tenir compte, pour le calcul de la renonciation de fortune, de la valeur de la prestation à la valeur vénale et de la contre-prestation (valeur capitalisée de l'usufruit) calculée sur la valeur vénale. La caisse a précisé que la valeur vénale avait été déterminée conformément au chiffre 3445.04 (recte: 3445.03) DPC, qui précisait que lorsque des immeubles ou bien-fonds ne servaient pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la PC, ils étaient pris en compte à la valeur vénale actuelle (valeur du marché). Se fondant sur la valeur vénale de 323'597 francs, elle a arrêté la valeur locative nette à 9'913 francs, a capitalisé ce

montant selon le facteur 7.41 et a abouti à un résultat de 73'455 francs. Quant au montant de la renonciation de fortune, elle l'a fixé à 125'141 francs au lieu de 137'094 francs tout en relevant que malgré cette correction, la fortune nette de l'intéressée se situait toujours en dessus du seuil de fortune de 100'000 francs.

B.A. _____ interjette recours devant la Cour de droit public du Tribunal cantonal contre cette décision sur opposition en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et à celle de la décision du 15 février 2024, ainsi qu'au renvoi de la cause à la CCNC pour instruction complémentaire et nouvelle décision. Elle fait valoir en résumé que la valeur locative retenue est trop faible, que par conséquent la valeur capitalisée de l'usufruit est trop basse et la renonciation de fortune trop élevée. Elle soutient que c'est la valeur locative réelle, et non fiscale, qui doit être retenue dans son cas. Elle expose qu'une valeur locative nette de 14'562 francs par an, soit 1'213.50 francs par mois, ne correspond pas à un loyer conforme aux normes du marché pour le loyer d'une villa individuelle à Z. _____, bien située. Elle rappelle enfin que ce n'est que si l'immeuble ne sert pas d'habitation au requérant qu'il est pris en compte à la valeur vénale actuelle (valeur du marché) ; or, du moment qu'elle habite la maison objet de l'usufruit, la valeur du marché n'entre pas en ligne de compte.

C. La CCNC conclut au rejet du recours sans formuler d'observations.

C O N S I D E R A N Ten droit

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

2.a) 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 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). Les revenus déterminants comprennent, entre autres, le produit de la fortune mobilière et immobilière, y compris la valeur annuelle d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ou la valeur locative annuelle d'un immeuble dont le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations est propriétaire, et qui sert d'habitation à l'une de ces personnes au moins (art. 11 al. 1 let. b LPC). Selon l'article 11aal. 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).

b) En vertu de l'article 17aal. 5 OPC-AVS/AI, en cas de dessaisissement d'un immeuble, à titre onéreux ou gratuit, est déterminante la valeur vénale pour savoir s'il y a renonciation à des parts de fortune au sens de l'article 11aal. 2 LPC. La valeur vénale n'est pas applicable si, légalement, il existe un droit d'acquérir l'immeuble à une valeur inférieure. Selon la jurisprudence, la valeur vénale d'un bien immobilier s'entend de son prix de vente dans le cadre d'une transaction commerciale normale. La valeur vénale ainsi déterminée présuppose une estimation immobilière concrète et actuelle du bien (officielle ou reconnue comme telle). Pour des raisons pratiques, il est néanmoins possible de recourir

à d'autres méthodes. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé approprié le recours à la moyenne entre la valeur de l'estimation cadastrale et la valeur de l'assurance immobilière en raison du fait que la valeur vénale est généralement nettement supérieure à la valeur cadastrale et que la valeur de l'assurance immobilière excède dans la plupart des cas la valeur vénale, de sorte que cette méthode aboutit en principe à des résultats raisonnables (arrêt du TF du 02.09.2025 [8C_187/2024] cons. 4.2 et les réf. cit.). Selon l'article 17b 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 17c 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.

Lors d'un dessaisissement d'immeuble moyennant l'octroi d'un usufruit, la valeur locative capitalisée annuelle de l'usufruit correspond à la valeur du loyer après déduction des coûts qui incombent effectivement au bénéficiaire de la prestation complémentaire. Pour obtenir la valeur du loyer, on part du montant que la location de l'immeuble pourrait effectivement rapporter, à savoir un loyer conforme aux normes du marché (ch. 3532.07 des Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI). L'évaluation du droit d'usufruit (contre-prestation) doit être fondée sur la même valeur que celle du bien immobilier (prestation) (ATF 122 V 398 cons. 3a, arrêt du TF du 16.02.2001 [P80/99] cons. 2a).

3. En l'espèce, la recourante ne conteste pas avoir transféré à son fils, à titre d'avance d'hoirie, le bien-fonds no [111] du cadastre de Z. _____ de 249 m², sur lequel est érigée une habitation de 71 m² et des garages, en contrepartie de la reprise par le donataire de la dette hypothécaire (CHF 125'000) et de la constitution en faveur de la donatrice d'un droit d'usufruit à vie (valeur capitalisée conventionnelle de CHF 38'706) lui conférant la possession, l'usage et la jouissance de l'immeuble transféré (acte notarié du 15.11.2019). Quand bien même elle ne paraît pas remettre en discussion la méthode appliquée par l'intimée pour fixer la valeur vénale de l'immeuble à 323'597 francs, consistant à recourir à la moyenne entre l'estimation cadastrale (CHF 188'000) et la valeur de l'assurance immobilière (CHF 459'193.25), on rappellera à la recourante qu'en cas de dessaisissement d'un immeuble, c'est bien sa valeur vénale qui est déterminante indépendamment du fait qu'il serve ou pas d'habitation à celui ou celle qui requiert les prestations complémentaires (cf. art. 17a al. 5 OPC-AVS/AI). L'intéressée critique en revanche le calcul ayant conduit la caisse à arrêter la valeur capitalisée de l'usufruit à 73'456 francs, singulièrement l'évaluation de la valeur locative brute annuelle à 14'562 francs, en exposant qu'un loyer mensuel de 1'213.50 francs n'est pas conforme aux normes du marché pour «une villa individuelle à Z. _____, bien située, dans un quartier résidentiel, avec jardin et garage, [qui] ne se loue manifestement pas à ce prix-là, mais bien plus cher». D'une part, on relève la posture ambivalente de la recourante, qui fait grief à l'intimée d'avoir sous-évalué la valeur locative brute du bien dont elle s'est dessaisie, alors qu'elle-même a accepté de fixer conventionnellement cette valeur à 8'460 francs (acte notarié du 15.11.2019, p. 10), ce qui correspond à un loyer mensuel de 705 francs. D'autre part, si la valeur locative devait, comme elle l'allègue, en s'appuyant sur le chiffre 3532.07 DPC, correspondre au montant que la location de l'immeuble pourrait effectivement rapporter (valeur du marché), la valeur de l'immeuble cédé devrait également correspondre au prix auquel celui-ci pourrait être vendu dans le cadre d'une

transaction commerciale normale (valeur du marché) ; de sorte que l'évaluation de la prestation et de la contre-prestation repose sur les mêmes éléments. Par conséquent, si on devait admettre que la villa concernée avec les atouts invoqués par la recourante pourrait être louée à un montant bien plus élevé que 1'213.50 francs par mois sur le marché actuel (quand bien même on ignore l'état de l'habitation et ses caractéristiques), on devrait également admettre que le bien-fonds, comprenant cette habitation, pourrait être vendu, dans le cadre d'une transaction immobilière normale, à un prix sans nul doute bien supérieur à la valeur vénale retenue par l'intimé de 323'597 francs (moyenne entre l'estimation cadastrale et l'assurance immobilière contre l'incendie), qui paraît en effet assez faible, voire dérisoire au regard du marché immobilier neuchâtelois, notamment les prix des villas, en forte croissance depuis l'année 2020 (www.bcn.ch/focus-immo), si bien qu'au final le dessaisissement de fortune ne s'en trouverait pas réduit. En définitive, la valeur locative annuelle brute, déterminante pour calculer la valeur capitalisée du droit d'usufruit, de 14'562 francs, représentant le 4.5 % (selon le barème de l'art. 12 al. 2 RELCdir en vigueur en 2019, par analogie) de la valeur vénale retenue (CHF 323'597), ne prête pas le flanc à la critique.

4. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. Il est statué sans frais, la loi spéciale n'en prévoyant pas (art. 61 let. fbisLPGA), et sans dépens (art. 61 let. ga contrarioLPGA, par renvoi de l'art. 1 LPC).

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.
2. Statue sans frais.
3. N'alloue pas de dépens.

Neuchâtel, le 26 mars 2026

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