

NE_GERICHTE CPEN.2023.78 vom 23. März 2016

NE Tribunal cantonal, 2016-03-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CPEN.2023.78_d20160323

FR: NE_GERICHTE CPEN.2023.78 du 23 mars 2016

IT: NE_GERICHTE CPEN.2023.78 del 23 marzo 2016

Regeste

Dénonciation calomnieuse. Expulsion facultative.

Erwägungen

E. 1

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

E. 2

a) Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (art. 9 al. 1 LPC). Il appartient au Conseil fédéral d'édicter des dispositions sur l'évaluation des revenus déterminants, des dépenses reconnues et de la fortune (art. 9 al. 5 let. b LPC). Au titre de dépenses reconnues, la loi prévoit, pour les personnes seules, un montant annuel de 19'290 francs destinés à la couverture des besoins vitaux (art. 10 al. 1 let. a ch. 1 LPC), le loyer d'un appartement et les frais accessoires y relatifs avec un montant annuel maximal de 13'200 francs (art. 10 al. 1 let. b ch. 1 LPC). Est en outre reconnu comme dépense notamment le montant forfaitaire annuel pour l'assurance obligatoire des soins, lequel doit correspondre au montant de la prime moyenne cantonale ou régionale pour l'assurance obligatoire des soins, couverture accidents comprise (art. 10 al. 3 let. d LPC). S'agissant des revenus déterminants, le législateur fédéral prévoit notamment la prise en considération d'un dixième de la fortune nette pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse 37 500 francs pour les personnes seules (art. 11 al. 1 let. c LPC), les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (art. 11 al. 1 let. d LPC), les prestations touchées en vertu d'un contrat d'entretien viager ou de toute autre convention analogue (art. 11 al. 1 let. e LPC) et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (art. 11 al. 1 let. g LPC). Au sens de l'article 17a OPC-AVS/AI, la part de fortune dessaisie à prendre en compte (art. 11 al. 1 let. g, LPC) est réduite chaque année de 10 000 francs (al. 1). La valeur de la fortune au moment du dessaisissement doit être reportée telle quelle au 1^{er} janvier de l'année suivant celle du dessaisissement, pour être ensuite réduite chaque année (al. 2). Est déterminant pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle le montant réduit de la fortune au 1^{er} janvier de l'année pour laquelle la prestation est servie (al. 3). Le moment déterminant pour établir la valeur des parts de fortune dessaisies et de la contre-prestation éventuelle est celui du dessaisissement. Si l'immeuble dessaisi est grevé d'une hypothèque reprise en tout ou en partie par le nouveau propriétaire, la somme des dettes reprises fait partie de la contre-prestation. Lors d'un dessaisissement d'immeuble moyennant l'octroi d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, la valeur capitalisée annuelle du droit d'habitation ou de l'usufruit fait partie de la contre-prestation. La valeur annuelle correspond à la valeur du loyer, après déduction des coûts qui incombent effectivement au bénéficiaire de prestations complémentaires dans

l'exercice de l'usufruit ou du droit d'habitation. 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. La capitalisation de prestations périodiques – en particulier d'usufruit et de droits d'habitation – doit intervenir selon le «tableau pour convertir en rentes viagères les prestations en capital» édicté par l'administration fédérale des contributions (Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), état au 1^{er} janvier 2017, points 3483.01 s., p. 115 s.).

E. 3

L'acte notarié du 23 mars 2006 prévoit une donation mixte, dont la contrepartie était "un bail à loyer viager et gratuit [...] signé par les donataires en faveur de A.X. _____ et B.X. _____ pour leur logement". La CCNC a considéré que la recourante avait renoncé à un "bail viager et gratuit" et par là même à une prestation importante à laquelle elle avait droit. En conséquence, aucun loyer n'a été retenu au titre des dépenses reconnues par l'autorité, en application de l'article 11 let. g LPC. Il est nécessaire de déterminer quel acte les parties ont entendu conclure pour savoir quel régime juridique lui appliquer et, par ricochet, quelle conséquence il entraîne en matière de calcul de prestations complémentaires.

E. 4

a) Une interprétation littérale de cet acte ne permet pas d'établir la volonté des parties à mesure que l'expression utilisée dans l'acte notarié "bail à loyer viager et gratuit" n'est juridiquement pas correcte. En effet, si une durée viagère pour un bail à loyer n'est a priori pas inadmissible (ATF 56 II 189), le loyer est pour sa part un élément essentiel du contrat de bail (ATF 120 II 341 cons. 5c, ATF 119 II 347 cons. 5), ainsi que l'exprime le libellé de ce contrat nommé (art. 253 CO), dont l'absence rend nul le contrat. Il s'ensuit que la convention prévue est juridiquement impossible en cette forme, de sorte qu'on ne saurait, en l'état, reprocher à la recourante d'y avoir renoncé. On ne saurait non plus retenir que cette convention avait pour but d'établir un droit d'habitation (art. 776 CC) ou un usufruit (art. 745 CC). En effet, pour que de tels droits soient constitués, la loi exige qu'ils soient inscrits au registre foncier (art. 746 CC), ce qui n'a jamais été le cas. b) Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; cette recherche débouchera sur une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer ainsi la volonté réelle des parties ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge recherchera quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (application du principe de la confiance); il résoudra ainsi une question de droit. Cette interprétation se fera non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais aussi d'après les circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 125 III 435 cons. 2a/aa et les références). S'il se révèle que le contrat apparemment conclu ne correspond pas à la réelle et commune intention des parties, ce contrat, acte simulé, est nul; il est alors nécessaire de déterminer quel est le contrat que, le cas échéant, les parties ont réellement conclu; celui-ci, acte dissimulé, est valable s'il ne contrevient à aucune des dispositions qui lui sont par ailleurs applicables (arrêt du TF du 14.03.2017 [4A_504/2016] cons. 2). c) Du dossier et des déclarations de la recourante, il ressort qu'un bail a effectivement été passé avec ses enfants pour un loyer mensuel brut de 900 francs (CHF 720 de loyer net et CHF 180 de

charges) dès le 1^{er} janvier 2006. Ce bail porte sur la mise à disposition d'un appartement de 5 pièces de 80 mètres carrés avec un accès sur jardin et une place de parc. La recourante soutient, à raison, que ce prix est particulièrement avantageux pour un tel appartement. En effet, dans le district de Neuchâtel au 1^{er} juin 2007, le loyer mensuel moyen net pour un appartement de 5 pièces était de 2'007 francs (cf. Enquête annuelle sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel du bureau de la communication de la chancellerie d'Etat du 28.08.2007, p. 4). Pour tenir compte du fait que l'appartement est situé à l'entrée du quartier d'habitation [aaa] à Z., il sied de retenir un loyer net de 1'800 francs, ainsi que le soutient la recourante, et des charges identiques (CHF 180) pour un loyer mensuel brut de 1'980 francs. En définitive, il ressort de l'ensemble des circonstances que c'est bien un bail à loyer qui a été conclu et constitue la volonté contractuelle des intéressés. Ce contrat de bail est mixte, ainsi que le prévoyait l'acte notarié, car il comporte des aspects (contre-prestation) de la donation. En effet, un loyer ne consiste pas nécessairement en une somme d'argent. Il peut aussi s'agir d'une contre-prestation en nature ou en travail (Bohnet/Dietschy-Martenet, CPra-Droit du Bail, 2^{ème} édition, art. 253 N 66). En d'autres termes, la part du loyer (préférentielle) – c'est-à-dire 1'080 francs (CHF 1'980 – CHF 900) – constitue la contre-prestation de la donation, laquelle doit dès lors être portée en déduction de celle-ci. Quant à la part onéreuse du contrat de bail, elle excède le cadre de la donation et n'apparaît pas critiquable. En effet, ainsi qu'il ressort du calcul contenu au prochain considérant, le montant de la contre-prestation compense déjà dans une grande partie la donation. Par ailleurs, les enfants de la recourante ont immédiatement, en tant que nouveaux propriétaires, prévu une augmentation de l'hypothèque de 350'000 francs afin d'effectuer des travaux. Contrairement à ce que retient l'intimée, le loyer effectivement payé n'est pas – et ne peut pas être – une contre-prestation à la donation à mesure qu'il s'agit d'une prestation supplémentaire de la part de la recourante. Un bail a ainsi été signé et rien ne laisse à penser qu'il s'agissait d'une manœuvre visant à contourner le droit des prestations complémentaires. Les explications de la recourante relatives au mauvais état de la maison au moment de la donation et la reprise complète de l'hypothèque et son augmentation immédiate qu'ont consentie ses enfants sont crédibles. Enfin, le fait que les intéressés aient conclu un contrat de bail en lieu et place d'un droit d'habitation ou d'un usufruit pour des raisons d'optimisation fiscale n'est pas critiquable, dans la mesure de sa légalité, laquelle n'est nullement remise en question ici. C'est ainsi à tort que la CCNC n'a pas tenu compte dans ses calculs du paiement effectif d'un loyer de 900 francs, charges comprises. En revanche, la recourante ne peut pas se prévaloir d'une augmentation de loyer ainsi qu'elle l'a fait dans son opposition du 9 mai 2017, faute pour elle d'amener des éléments à l'appui d'un tel changement.

E. 5

Reste à examiner la fortune à prendre en compte et, en particulier, le dessaisissement de fortune de la recourante. Dans ce cadre, force est de constater que c'est de manière contraire à la jurisprudence que l'intimée a, sans autre explication, retenu le montant de 295'000 francs comme valeur vénale de l'immeuble objet de la donation. a) La manière de déterminer la valeur vénale est laissée à l'appréciation des cantons. Diverses solutions ont été consacrées par la jurisprudence : établissement de la valeur vénale par la commission cantonale d'estimation, addition de la valeur temporelle des immeubles de la propriété foncière concernée et de la valeur vénale du sol, valeur moyenne entre la valeur fiscale et la valeur d'assurance immobilière et valeur officielle (Pratique VSI 1998, p. 279). Selon le ch. 3444.03 DPC, état au 1^{er} janvier 2012, 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. Le canton de Neuchâtel applique en pratique cette méthode de calcul et le Tribunal fédéral a déjà, à plusieurs reprises, considéré qu'elle était conforme au droit, retenant en particulier que la valeur fiscale était en principe largement en dessous de la valeur marchande alors que la valeur d'assurance incendie se situait en règle générale bien au-delà de la valeur vénale (arrêts du TF du 16.06.2009 [8C_849/2008] ; du 09.06.2006 [P 49/05] ; du 08.02.2001 [P 50/00] et du 09.09.2002 [P 1/02]). b) En l'espèce, la valeur fiscale (cadastrale) du bien-fonds a été évaluée à 645'000 francs en 2001, alors que la valeur d'assurance immobilière, selon polices de 2000, a été arrêtée à 1'315'263.15. Il s'ensuit que la valeur vénale doit être arrêtée à 980'131.58 francs, dont doit être déduit la dette hypothécaire de 350'000 francs reprise intégralement par les enfants de la recourante. Du montant obtenu, soit 630'131.58 francs, il convient de déduire la contre-prestation capitalisée de la donation. Le tarif préférentiel (part de loyer non perçu), qui constitue ladite contre-prestation, correspond à 1'080 francs mensuels, soit 12'960 francs par année. Le facteur de capitalisation est de 16.73 (CHF 1'000 / 59.76 – valeur pour une femme de 72 ans du tableau pour convertir en rentes viagères les prestations en capital, de l'Administration fédérale des contributions). La valeur capitalisée de la contre-prestation s'élève donc à 216'820 francs (12'960 x 16.73). Il s'ensuit qu'au moment de la donation, la recourante et feu son époux se sont dessaisis d'une valeur de 413'311.58 francs. Ainsi que l'a retenu la CCNC, au moment du décès de A.X._____, un amortissement de 60'000 francs devait être retranché, soit une valeur de dessaisissement résiduelle de 353'311.58 francs. La CCNC a ensuite procédé à juste titre à une projection de la conséquence du partage du régime matrimonial, la recourante conservant la moitié de ce montant (176'655.79 francs) auquel s'ajoute son droit d'une demi sur la succession de feu son époux (88'327.89 francs), pour un montant total de 264'983.68 francs. Dans les calculs accompagnant la décision querellée, la CCNC a retiré un amortissement de 4 années supplémentaires, soit 40'000 francs (au 1^{er} janvier 2017), soit un dessaisissement de fortune à ce moment de 224'983.68 francs. Afin de déterminer la fortune prise en compte comme revenu, il convient encore d'ajouter à ce montant 15'000 francs (garages) – soit 239'983.68 – puis d'en déduire la franchise légale par 37'500 francs. Le montant obtenu, 202'483.68 francs, doit enfin être pris en compte à un dixième et arrondi au franc inférieur, pour obtenir une fortune de 20'248 francs. c) Le calcul à prendre en compte est dès lors le suivant. Il convient de retenir au titre de dépenses annuelles reconnues, le besoin vital (19'290 francs), les primes d'assurance-maladie (5'808 francs) ainsi que le loyer brut effectivement payé (10'800 francs), pour un montant global de 35'898 francs. Au titre de revenus annuels reconnus, il convient de retenir la rente de vieillesse de la recourante (25'272 francs), une renonciation à des revenus sur la fortune de 225 francs, la location de garages (1'152 francs) et une fortune de 20'248 francs, pour un montant total de 46'897 francs, soit un excédent de revenus annuels de 10'999 francs. Par conséquent, bien que les présents considérants modifient la valeur vénale du bien-fonds dessaisi et incluent le loyer effectivement payé par la recourante dans le calcul, la décision sur opposition du 16 mai 2017 demeure conforme au droit en ceci que le calcul effectué par la Cour de céans laisse apparaître un excédent de revenus.

E. 6

Il suit des considérants qui précèdent que le recours, mal fondé, doit être rejeté. Il est statué sans frais, la procédure étant en principe gratuite, et sans dépens (art. 61 let. a et g a

contrario LPGA).

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