

## **VD\_GERICHTE ZH24.030893 vom 15. Juli 2025**

VD Tribunal cantonal, 2025-07-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_ZH24.030893](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_ZH24.030893)

FR: VD\_GERICHTE ZH24.030893 du 15 juillet 2025

IT: VD\_GERICHTE ZH24.030893 del 15 luglio 2025

### **Erwägungen**

#### **E. 23**

février 2024. Dans ses déterminations du 18 novembre 2024, le recourant a fait valoir que son courrier du 29 octobre 2024 ne pouvait être considéré comme une réplique et a sollicité un délai supplémentaire pour se déterminer sur les écrits de l'intimée. Dans ses ultimes déterminations du 27 mars 2025, le recourant a maintenu ses conclusions initiales et conclu, à titre subsidiaire, au renvoi de la cause à l'intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En substance, il a reproché à l'intimée de ne pas avoir tenu compte de sa taxation fiscale entrée en force, et de ne pas avoir examiné attentivement les pièces produites, soulignant que l'extrait de compte précité était déjà en possession de celle-ci avant le prononcé de la décision sur opposition. Il a en outre invoqué des violations répétées du principe de la bonne foi. E n d r o i t : 1. a) La LPGA (loi fédérale du 6 octobre 2000 sur la partie générale du droit des assurances sociales ; RS 830.1) est, sauf dérogation expresse, applicable aux prestations versées en vertu de la LPC (loi fédérale du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires à l'AVS et

- 10 - à l'AI ; RS 831.30). Les décisions sur opposition et celles contre lesquelles la voie de l'opposition n'est pas ouverte peuvent faire l'objet d'un recours auprès du tribunal des assurances compétent (art. 56 et 58 LPGA), dans les trente jours suivant leur notification (art. 60 al. 1 LPGA). b) En l'occurrence, le recours est déposé en temps utile auprès du tribunal compétent (art. 93 let. a LPA-VD [loi cantonale vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative ; BLV 173.36]), à défaut de preuve que la décision sur opposition du 15 mars 2024 soit parvenue au recourant avant le 7 juin 2024. Respectant en outre les autres conditions formelles prévues par la loi (art. 61 let. b LPGA notamment), le recours est recevable. 2. Le litige porte sur le montant des prestations complémentaires auxquelles le recourant peut prétendre à partir du 1er août 2023, plus particulièrement sur la question de savoir si la somme de 70'000 fr., perçue à titre d'acompte dans le cadre de la vente de son bien immobilier, doit être prise en considération dans le calcul de sa fortune et, cas échéant, à quel titre. 3. a) Les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle (art. 13 LPGA) en Suisse ont droit à des prestations complémentaires, dès lors qu'elles remplissent l'une des conditions de l'art. 4 al. 1 LPC. Selon l'art. 9 al. 1 LPC, le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants. b) Selon l'art. 9a al. 1 LPC (en vigueur depuis le 1er janvier 2021), les personnes dont la fortune nette est inférieure aux seuils suivants ont droit à des prestations complémentaires : ■ 100'000 fr. pour les personnes seules (let. a), ■ 200'000 fr. pour les couples (let. b), ■ 50'000 fr. pour les enfants ayant droit à une rente d'orphelin ou donnant droit à une rente pour enfant de l'AVS ou de l'AI (let. c).

- 11 - L'immeuble qui sert d'habitation au bénéficiaire de prestations complémentaires ou à une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations et dont l'une de ces personnes

au moins est propriétaire n'est pas considéré comme un élément de la fortune nette au sens de l'al. 1 (art. 9a al. 2 LPC). c) Les dépenses reconnues sont énumérées à l'art. 10 LPC. d) Conformément à l'art. 11 al. 1 LPC, les revenus déterminants comprennent notamment : - 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 (let. b) ; - un quinzième de la fortune nette, un dixième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse 30'000 fr. pour les personnes seules, 50'000 fr. pour les couples et 15'000 fr. pour les orphelins et les enfants donnant droit à des rentes pour enfant de l'AVS ou de l'AI ; si le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations est propriétaire d'un immeuble qui sert d'habitation à l'une de ces personnes au moins, seule la valeur de l'immeuble supérieure à 112'500 fr. entre en considération au titre de la fortune (let. c) ; - les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (let. d.). e) Sont pris en compte en règle générale pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle, les revenus déterminants obtenus au cours de l'année civile précédente et l'état de la fortune le 1er janvier de l'année pour laquelle la prestation est servie (art. 23 al. 1 OPC-AVS/AI

- 12 - [ordonnance du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité ; RS 831. 301]). f) La fortune déterminante englobe tous les actifs que l'assuré a effectivement reçus et dont il peut disposer sans restriction, ceci sous réserve d'un dessaisissement de fortune. La fortune de l'assuré comprend ainsi tous ses biens mobiliers et immobiliers et les droits personnels et réels lui appartenant, l'origine des fonds étant à cet égard sans importance (ch. 3443.01 DPC). Ne sont notamment pas pris en considération pour le calcul de la prestation complémentaire les éléments de fortune se trouvant à l'étranger et ne pouvant pas être transférés en Suisse ou réalisés pour une raison quelconque ; en revanche, si le produit de la vente d'un bien foncier peut être transféré en Suisse, celui-ci doit être pris en compte (ch. 3443.07 DPC). Selon l'art. 17 OPC-AVS/AI, la fortune nette est calculée en déduisant les dettes prouvées de la fortune brute (al. 1). Les dettes hypothécaires peuvent être déduites jusqu'à concurrence de la valeur de l'immeuble (al. 2). A cet égard, les DPC précisent que les dettes prouvées doivent être déduites de la fortune brute, pour autant qu'elles existent réellement et non pas seulement éventuellement au moment déterminant et que leur motif juridique et leur cause soient satisfaits. Leur échéance n'est toutefois pas une condition préalable. Elles doivent néanmoins peser sur la substance économique de la fortune. Ne peuvent donc pas être prises en compte les dettes, qui ont pour base une créance non garantie par un gage, dont le remboursement n'est exigible qu'au moment du décès du bénéficiaire de PC, les dettes dont la créance est prescrite et les dettes subordonnées à une condition suspensive, c'est-à-dire les créances envers le bénéficiaire de PC dont la naissance dépend d'un événement futur incertain (ch. 3444.01 DPC). L'art. 17a al. 1 OPC-AVS/AI précise que la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile. Les immeubles et biens-fonds ne doivent être estimés selon les principes prévus par la législation sur

- 13 - l'impôt cantonal direct du canton de domicile que s'ils servent d'habitation à un bénéficiaire de PC ou à une personne prise en compte dans le calcul de la PC (immeuble servant d'habitation à ses propriétaires) (ch. 3445.02 DPC). 4. A l'examen du dossier, il

appert que le recourant a signé le 6 décembre 2018 un contrat de vente à terme portant sur son bien immobilier avec entrée en possession prévue le 1er avril 2019 en faveur de la société R. \_\_\_\_\_ et a perçu à ce titre un acompte de 70'000 francs. Par la suite, le recourant a souhaité se départir du contrat, entraînant l'ouverture d'une procédure actuellement pendante devant la Chambre patrimoniale cantonale. Dans sa décision sur opposition, l'intimée a refusé de reconnaître cet acompte de 70'000 fr. comme une dette déductible, au motif qu'il s'agirait d'une créance incertaine subordonnée à l'issue de la procédure judiciaire. Elle a considéré que si le recourant obtenait gain de cause, il serait tenu de restituer ce montant, alors que s'il perdait le procès, il percevrait le solde du prix de vente, soit 260'000 fr., sans que l'acquéreur ne récupère l'acompte déjà versé. Cette appréciation ne saurait être suivie. Selon les principes rappelés ci-dessus (cf. consid. 3f supra), une dette peut être prise en compte dans la détermination de la fortune nette, même si elle n'est pas encore exigible, pour autant qu'elle existe réellement au moment déterminant et qu'elle pèse sur la substance économique du patrimoine. Ces conditions sont réunies en l'espèce, comme le soutient à juste titre le recourant. Ce dernier a effectivement perçu le montant de 70'000 fr. le 4 décembre 2018 et ne le détient plus, celui-ci ayant été, selon l'extrait de compte ouvert par le notaire au nom de l'assuré, en grande partie affecté au remboursement de dettes, ce qui n'est pas contesté. Ainsi, la fortune du recourant, estimée à sa valeur vénale, est restée inchangée lorsque le recourant a perçu l'acompte de 70'000 fr., ce montant ayant servi à éteindre des dettes, mais ayant diminué d'autant les attentes du recourant quant au prix de vente de sa maison selon le contrat conclu

- 14 - avec l'acheteuse. De même, la valeur de ces éléments de fortune restera inchangée que le recourant gagne ou perde son procès. Dans la première éventualité, il devra restituer l'acompte et contracter une nouvelle dette de 70'000 fr., mais il pourra vendre sa maison à un autre acheteur à sa pleine valeur vénale. Dans la seconde hypothèse, il percevra la valeur vénale de sa maison diminuée de l'acompte. Ainsi, contrairement aux dommages-intérêts ou à la peine conventionnelle de 33'000 fr., dont l'exigibilité dépend de l'issue du procès, l'obligation de restituer ou de compenser l'acompte de 70'000 fr. est déjà concrétisée puisqu'elle diminue, dans tous les cas, le patrimoine du recourant. Reste à examiner les conséquences sur le droit aux prestations complémentaires. Tout d'abord, il convient de rappeler que la maison du recourant, objet du contrat de vente contesté, est prise en compte dans le calcul de la fortune déterminante sous l'angle des prestations complémentaires à sa valeur fiscale, puisque l'intéressé y est domicilié. On relève encore que ce bien immobilier n'est l'objet d'aucune hypothèque ni d'aucun gage. Dans ce contexte, ne pas tenir compte de l'acompte de 70'000 fr. à titre de dette revient à améliorer fictivement et de manière injustifiée la situation financière du recourant. En effet, avant qu'il ne perçoive l'acompte de 70'000 fr., les dettes qu'il a acquittées grâce à ce montant auraient été déduites de sa fortune déterminante sous l'angle du droit aux prestations complémentaires. A suivre, la position de l'intimée, ce montant ne serait plus déductible. Or, comme on l'a vu précédemment, la situation financière réelle du recourant (tenant compte exclusivement des éléments déterminants pour trancher la problématique soumise à la Cour de céans) est demeurée inchangée. Les dettes du recourant ne se sont pas éteintes « gratuitement », par une somme acquise sans contrepartie ou sans grever un bien, mais par un prélèvement, certes particulier, sur la valeur de son bien immobilier, au même titre qu'une dette hypothécaire ou une dette garantie par gage immobilier. En outre, et quoi qu'en dise l'intimée, il ressort du dossier que, même en intégrant cette dette de 70'000 fr., le montant total des dettes

- 15 - prises en compte dans le calcul des PC d'août à décembre 2023 (112'311 fr. 35 [42'311 fr. 35 + 70'000 fr.]) demeure inférieur à celui reconnu par l'autorité fiscale pour l'année 2023 (124'920 francs). Il n'est dès lors pas déterminant de disposer du détail des éléments retenus par l'autorité fiscale pour admettre que la somme litigieuse a bien été comptabilisée comme dette. En conséquence, la somme de 70'000 fr., perçue à titre d'acompte par le recourant dans le cadre de la vente de son bien immobilier, constitue un élément grevant réellement son patrimoine qui doit être déduit de sa fortune brute au sens de l'art. 17 OPC-AVS/AVI. La décision de l'intimée doit dès lors être annulée sur ce point et la cause doit être renvoyée à cette autorité pour qu'elle procède au calcul du droit aux prestations complémentaires sur cette base, puis rende une nouvelle décision. 5. a) Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision sur opposition attaquée annulée, la cause étant renvoyée à l'intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. b) Il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires (art. 61 let. f bis LPGA), ni d'allouer de dépens, la partie recourante ayant procédé sans mandataire qualifié (ATF 127 V 205 consid. 4b).

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