

VD_GERICHTE ZH25.007083 vom 16. März 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-03-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_ZH25.007083

FR: VD_GERICHTE ZH25.007083 du 16 mars 2026

IT: VD_GERICHTE ZH25.007083 del 16 marzo 2026

Erwägungen

E. 1

J'ai commencé à travailler avec mes deux partenaires de F._____, [...] et [...] (F._____), en 2011 lorsqu'ils m'ont demandé d'investir dans un terrain qu'ils possédaient conjointement et qui était connu sous le nom de « C._____ ». J'ai accepté et, en 2012, j'ai reçu une part d'un tiers d'un terrain de 5,5 acres (la propriété). Le site contient une ancienne carrière de briques désaffectée qui a formé une grande cavité d'eau et alimentée par un ruisseau. En 2015, alors que nous cherchions à vendre le terrain pour le développer, nous avons été contactés par une association de logement, A._____, qui a proposé d'acheter le site pour y construire 60 maisons.

E. 2

En 2016, F._____ a signé un contrat d'achat du site par A._____ pour un montant de 1,4 million de livres sterling, sous réserve que F._____ obtienne un permis de construire et organise le remplissage et le compactage de la fosse ainsi que la remise en état de l'ensemble du site selon les spécifications requises pour permettre la construction de 60 maisons au moment de la remise du site.

E. 3

Après avoir surmonté une opposition politique importante, nous avons obtenu l'autorisation nécessaire en 2019 et engagé des entrepreneurs en assainissement, H._____, qui ont commencé les travaux en février 2021. Malheureusement, leur travail n'a pas atteint un niveau acceptable, ce qui a conduit F._____ à mettre fin à leur contrat en mars 2022, et à poursuivre mes partenaires et moi-même, F._____, pour rupture de contrat, réclamant des dommages-intérêts pouvant atteindre plus d'un million de livres sterling.

E. 4

Nous nous battons devant les tribunaux [...] depuis le milieu de l'année 2022. Le prix du contrat initial + le bénéfice estimé que nous pourrions tirer à nous deux des recettes de basculement ont représenté mon estimation de la valeur avant 2018. Le coût ultérieur de l'obtention du permis de construire, le paiement de [...] pour son travail improductif et ensuite le paiement d'un autre entrepreneur pour rectifier, plus le coût continu du litige, montrent que le coût final estimé de la remise du site assaini après avoir payé les ingénieurs géotechniques, les nouveaux entrepreneurs et l'obtention de l'accréditation pour la construction de maisons sera presque égal au prix de vente contractuel, même en supposant que le litige aboutisse.

E. 5

Il est évident, d'après ce qui précède, qu'il est impossible de fournir une évaluation de ma part de la propriété dans les circonstances 10J010

- 4 - actuelles. Il est tout aussi impossible de vendre le bien et de trouver de l'argent pour les mêmes raisons. Il est certainement beaucoup moins que les 600'000 CHF dans ma déclaration d'impôt, voir ci-joint le seul rapport d'évaluation produit le 12.12.2018.

E. 6

Avant d'examiner plus avant les griefs du recourant, il convient à titre liminaire de constater que l'intimée n'a pas fixé correctement dans le cas d'espèce le seuil de fortune déterminant pour l'octroi des prestations complémentaires. Elle n'a en effet pas tenu compte du fait que le recourant est le père de deux enfants donnant droit à une rente pour enfant de l'AVS, soit BG._____, né le ***2007, et BJ._____, née le ***2018, de sorte que le seuil de fortune devait être fixé à 200'000 francs.

E. 7

Dans un premier grief, le recourant estime que la caisse intimée n'a pas apprécié de manière correcte la valeur vénale du bien immobilier dont il est le copropriétaire au T***. a) En vertu de l'art. 17a 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. b) Selon la jurisprudence, la valeur vénale d'un immeuble au sens de cette disposition s'entend comme la valeur de vente qu'il possède dans le cadre d'une transaction commerciale normale. La valeur vénale ainsi déterminée présuppose une estimation concrète et actuelle (officielle ou reconnue comme telle) de l'immeuble (TF 9C_801/2018 du 28 juin 2019, consid. 3.1 et les références citées). Pour des raisons pratiques, d'autres estimations appropriées peuvent toutefois être prises en considération (TF 8C_662/2024 du 24 janvier 2025 consid. 3.5 ; 9C_100/2019 du 16 mai 2019 consid. 6.1). 10J010

- 11 - c) Dans le cas d'un immeuble situé à l'étranger, les Directives sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) publiées par l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) précisent qu'il est possible de se baser sur une estimation effectuée à l'étranger, si aucune autre estimation ne peut être obtenue à un coût raisonnable (chiffre 3445.04 DPC ; voir également TF 9C_751/2018 du 16 avril 2019, consid. 7.2 et 9C_540/2009 du 17 septembre 2019 consid. 5.3). d) En l'occurrence, le recourant soutient que le bien immobilier a perdu toute valeur économique, dès lors que celui-ci nécessiterait un investissement estimé entre 1,2 et 1,5 millions de livres sterling pour le rendre propre à la vente, montant dont il ne disposait pas. Pour sa part, la caisse intimée considère qu'il n'y a pas lieu de s'écarter de la valeur du contrat de vente conclu le 1er avril 2016 ; le prix d'achat de la parcelle ayant été fixé à 1,4 millions de livres sterling et le recourant étant propriétaire d'un tiers de la parcelle, la part de ce dernier s'élevait à 466'666.67 livres sterling, soit 532'153 fr. 34 (valeur au 1er février 2023). e) Les raisonnements défendus par les deux parties ne peuvent être suivis. aa) Le terrain dont le recourant est copropriétaire pour un tiers, connu sous le nom de « C._____ », a une dimension de 5,5 acres (env. 2,2 hectares). Il s'agit d'une ancienne carrière d'argile qui, après la fermeture de la briqueterie voisine, s'est remplie d'eau au fil du temps. Le site a ensuite servi comme source d'approvisionnement en eau pour une teinturerie voisine. La teinturerie et la carrière ont alors été achetés par les propriétaires actuels. Après la fermeture de la teinturerie et le réaménagement du bâtiment, la carrière a été utilisée comme lieu de pêche. En 2016, les propriétaires du site ont conclu un accord avec la société A._____ concernant la vente du site pour un montant de 1,4 millions de livres sterling, étant précisé que les propriétaires

devaient au préalable procéder au remblayage de la carrière selon des normes permettant la construction de logements résidentiels (compactage par couches successives avec des matériaux sélectionnés et contrôle par des 10J010

- 12 - tests de densité). Après l'obtention du permis de construire en 2019, les premiers travaux en lien avec le remblayage du site ont été entrepris par la société O._____. Un litige étant survenu entre cette entreprise et les propriétaires du site, les travaux ont été interrompus. Après que les travaux ont été confiée à une nouvelle entreprise, [...], ils ont une nouvelle fois été interrompus en septembre 2023 en raison de préoccupations exprimées au sujet de la qualité des matériaux utilisés et de la pertinence des tests de densité effectués. Une estimation du coût de l'assainissement total du site effectuée au mois d'octobre 2025 par la société BL._____ est parvenue à la conclusion qu'il fallait investir, en fonction du scénario étudié, un montant entre 1,2 et 1,5 millions de livres sterling pour parvenir au résultat escompté. bb) La valeur retenue par la caisse intimée (1,4 millions de livres sterling) correspond au prix que la société A._____ était disposée à payer en échange d'un terrain viabilisé, respectivement d'un terrain qui soit prêt à accueillir la construction de logements résidentiels (avec remblayage de la carrière par compactage par couches successives). Ce faisant, la caisse intimée perd de vue que le prix négocié à l'époque incluait le financement par les propriétaires des coûts nécessaires pour rendre le terrain constructible ; le prix de vente ne reflétait donc pas la valeur vénale du terrain litigieux et ne pouvait donc être pris en considération. cc) Compte tenu des frais déjà engagés par les propriétaires, des dommages-intérêts dus à la suite du litige avec la société O._____ et des montants qu'il conviendrait encore d'investir selon l'étude menée par la société BL._____, il est plus que vraisemblable que l'opération immobilière se solde, si elle devait être menée à son terme, par une perte. Contrairement à ce que soutient le recourant, il n'est toutefois pas possible de réduire à zéro la valeur du terrain litigieux. Ainsi que cela ressort de l'estimation effectuée en 2018, le terrain conserverait en tout état de cause une valeur vénale. Dans le troisième scénario étudié (« Forced sale assuming the planning appeal is dismissed »), il est précisé qu'un éventuel investisseur pourrait probablement, conformément à la planification locale, obtenir un permis de construire environ 25 maisons sur la partie sud du site. 10J010

- 13 - Dans ce scénario, l'étang serait conservé comme espace naturel ouvert et la plupart des questions relatives au remblayage et aux contraintes techniques en la matière seraient résolues. La valeur du terrain n'était toutefois pas susceptible de dépasser 400'000 livres sterling. dd) En l'occurrence, il n'y a pas lieu de s'écarter de cette dernière valeur, laquelle repose sur une estimation circonstanciée réalisée par un professionnel [...] de l'immobilier (sur le bien-fondé d'une estimation immobilière réalisée à l'étranger, cf. Carigiet/Koch, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 3e éd. 2021, ch. 622 p. 241). Dans la mesure où le recourant est propriétaire d'un tiers de la parcelle, sa part s'élève à 133'333.33 livres sterling. Compte tenu du taux de change au 1er février 2023 (à savoir 1 livre sterling = 1,14029 fr.), le montant à retenir au titre de la fortune immobilière doit être fixé à 152'038 fr. 65.

E. 8

Dans un second grief, le recourant conteste le montant total des dettes prises en considération. Il reproche en particulier à la caisse intimée de n'avoir pas tenu compte des différents prêts octroyés par ses proches. a) Parmi les dettes pouvant être déduites de la fortune nette figurent notamment, les dettes hypothécaires, les petits crédits auprès des

banques, les prêts entre particuliers, ainsi que les dettes fiscales. La dette doit être effectivement née, mais son échéance n'est pas une condition préalable. Les dettes incertaines ou dont le montant n'est pas établi n'entrent en revanche pas en ligne de compte ; elles doivent au contraire être correctement documentées. En outre, seules les dettes qui pèsent sur la substance économique de la fortune peuvent être prises en compte (ATF 142 V 311 consid. 3.1 et 3.3 ; 140 V 201 consid. 4.2 ; TF 9C_365/2018 du 12 septembre 2018 consid. 3.2). Tel est le cas s'il y a un risque sérieux que le débiteur doive s'en acquitter (TF 2C_555/2010 du 11 mars 2011 consid. 2.2 et les références citées). b) En l'occurrence, la caisse intimée ne conteste pas l'existence de dettes envers les impôts ainsi que de plusieurs dettes envers des études 10J010

- 14 - d'avocat pour un montant total de 237'500 francs. Il n'y a pas lieu de revenir sur ce point. c) En ce qui concerne les prêts accordés par les proches du recourant, à savoir G._____ (180'000 fr.), K._____ (20'000 fr.) et L._____ (148'000 fr.), il y a lieu de constater, à teneur des différents contrats produits et explications fournies en cours de procédure, que ceux-ci ne prévoient ni calendrier de remboursement ni intérêts sur les montants prêtés. Dans ces conditions, il convient d'admettre que ces dettes – indépendamment de la question de savoir si les versements effectués répondent à la notion de prêt au sens de l'art. 312 CO – ne pèsent pas sur la substance économique de la fortune – il n'y a en l'état pas de risque sérieux que le recourant soit tenu de les rembourser – et ne peuvent donc pas être prises en compte. d) Il n'y a pas lieu, en l'état, d'examiner plus avant la question de la prise en considération des dommages-intérêts mis à la charge du recourant, tels qu'ils résultent du jugement du 21 octobre 2025 de la Haute Cour de justice de W***, ce fait étant survenu postérieurement à la décision litigieuse (sur la période temporelle circonscrivant l'état de fait déterminant, cf. ATF 144 V 210 consid. 4.3.1 ; 132 V 215 consid. 3.1.1; cf. aussi arrêt 9C_34/2017 du 20 avril 2017 consid. 5.2 et les références citées).

E. 9

Cela étant, force est de constater, à ce stade, que les dettes du recourant (237'500 fr.) sont supérieures à la fortune mobilière et immobilière de celui-ci (217'138 fr. 65). Aussi convient-il d'examiner s'il y a lieu de tenir compte d'un montant au titre de fortune dessaisie. a) Selon l'art. 11a al. 2 LPC (dans sa teneur en vigueur depuis le 1er janvier 2021), les autres 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. 10J010

- 15 - b) En vertu de l'art. 11a al. 3 LPC, un dessaisissement de fortune est également pris en compte si, à partir de la naissance d'un droit à une rente de survivant de l'AVS ou à une rente de l'AI, plus de 10 % de la fortune est dépensée par année sans qu'un motif important ne le justifie. Si la fortune est inférieure ou égale à 100'000 fr., la limite est de 10'000 fr. par année. Le Conseil fédéral règle les modalités ; il définit en particulier la notion de « motif important ». L'alinéa 3 s'applique aux bénéficiaires d'une rente de vieillesse de l'AVS également pour les dix années qui précèdent la naissance du droit à la rente (art. 11a al. 4 LPC). Cette disposition complète l'alinéa 2 en précisant que la consommation de fortune ne doit pas dépasser un certain plafond, même en présence d'une contre-prestation adéquate. Elle s'applique donc aux diminutions de fortune attestées. En d'autres termes, indépendamment des preuves d'achat fournies, le calcul de la prestation complémentaire tiendra compte d'un dessaisissement de fortune lorsque celle-ci aura été dépensée dans un

court laps de temps sans que la personne ne se soit souciée de l'avenir. Les limites fixées permettent de déterminer si la fortune a été dépensée trop rapidement ou non. Selon le droit en vigueur jusqu'à la fin de l'année 2020, il n'était pas pertinent de savoir combien et dans quel but une personne avait dépensé sa fortune, dès lors que les dépenses effectuées étaient compensées par une contre-prestation adéquate. En particulier, la période pendant laquelle l'argent a été dépensé et le rapport entre la dépense effectuée et la fortune totale n'étaient pas des critères pertinents. Désormais, le législateur prescrit aux (futurs) rentiers AVS et AI le montant maximal qu'ils peuvent dépenser par an avant que la perte de fortune ne soit considérée juridiquement comme un dessaisissement (TF 8C_12/2024 du 4 juillet 2024 consid. 4.2.3 et les références citées). c) Conformément au troisième alinéa des dispositions transitoires de la modification du 22 mars 2019 (« Réforme des PC »), l'art. 11a al. 3 et 4 LPC ne s'applique qu'à la fortune qui a été dépensée après l'entrée en vigueur de cette modification. Dès lors que l'art. 11a al. 2 LPC n'y est pas mentionné, cette disposition s'applique également à la fortune à laquelle la personne assurée a renoncé avant l'entrée en vigueur des modifications. Selon la jurisprudence, pour vérifier s'il y a contre-prestation 10J010

- 16 - équivalente et pour fixer la valeur d'un éventuel dessaisissement, il faut comparer la prestation et la contre-prestation à leurs valeurs respectives au moment de ce dessaisissement. La question de savoir s'il y a dessaisissement s'apprécie en revanche d'après les règles applicables au moment de l'exercice du droit aux prestations complémentaires (et non à la date du dessaisissement). Quand bien même le nouveau droit tient compte des faits ayant pris naissance antérieurement à son entrée en vigueur, il ne s'applique au final qu'aux situations qui produisent leurs effets postérieurement à son entrée en vigueur. En ce sens, il s'agit d'un cas d'application de rétroactivité improprement dite (TF 8C_12/2024 précité consid. 4.2.5 et les références citées). d) En vertu de l'art. 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. 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 (art. 17c OPC-AVS/AI). e) En l'occurrence, la caisse intimée a, dans sa décision du 2 février 2024, retenu que le recourant s'était dessaisi, à compter d'une date qui ne ressort pas des pièces versées au dossier, d'une fortune de 14'457'389 francs. Dans ce contexte, le recourant a produit un rapport d'expertise du 30 novembre 2021 établi dans le cadre d'une procédure de divorce par M. _____, dont il ressort que la fortune avait fortement diminué depuis 2015 pour arriver à un revenu et une fortune nuls en 2020. Cette évolution négative était notamment liée à l'évolution de la valeur des différentes sociétés dans lesquelles il avait investi, au non-remboursement d'une partie des créances consenties, aux frais importants engagés dans le cadre de divers litiges ainsi qu'à la diminution du cours de la livre sterling. Après lecture de cette expertise, la caisse intimée a, de façon laconique, considéré dans sa décision sur opposition du 15 janvier 2025, que ce document ne permettait pas de prouver la totalité de la diminution de fortune. 10J010

- 17 - f) En l'état du dossier, il n'est pas possible pour la Cour de céans de déterminer s'il y a lieu de tenir compte d'un montant au titre de fortune dessaisie et, dans l'affirmative, le montant à prendre en compte. Du côté de la caisse intimée, il est fait mention d'un montant dont la Cour peine à saisir l'origine, le chiffre de 14'457'389 fr. ne ressortant d'aucune pièce figurant au dossier versé à la procédure. Du côté du recourant, il a été produit

principalement une expertise qui, si elle fait état, sur un plan général, d'une diminution justifiée de la fortune, ne contient que peu de chiffres et ne permet pas de tracer précisément le flux des diverses transactions menées et les contre-prestations reçues. En l'absence de tout examen détaillé de la question, il convient de renvoyer le dossier à la caisse intimée, afin qu'elle examine de manière circonstanciée si la diminution de fortune du recourant constitue un dessaisissement de fortune au sens de la loi. Dans ce contexte, il convient de rappeler que la procédure est régie par le principe inquisitoire, selon lequel les faits pertinents de la cause doivent être constatés d'office par l'assureur social. Mais ce principe n'est pas absolu. Sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à l'instruction de l'affaire. Celui-ci comprend en particulier l'obligation de la personne assurée d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elle, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elle risque de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 125 V 193 consid. 2 et les références citées).

E. 10

a) En définitive, le recours doit être admis, la décision sur opposition attaquée annulée et la cause renvoyée à la caisse intimée afin qu'elle procède, en tenant compte des considérations émises aux consid. 7, 8 et 9 du présent arrêt, à un nouveau calcul du droit aux prestations complémentaires à compter du 1er février 2023. b) La procédure étant gratuite, il n'y a pas lieu de percevoir de frais de justice (art. 61 let. a LPGA). 10J010

- 18 - c) Le recourant, qui obtient partiellement gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens, qu'il convient de fixer à 3'000 fr. (art. 61 let. g LPGA).

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