

# **VD\_OMNI PS.2015.0044 vom 16. November 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-11-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_PS.2015.0044](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_PS.2015.0044)

FR: VD\_OMNI PS.2015.0044 du 16 novembre 2015

IT: VD\_OMNI PS.2015.0044 del 16 novembre 2015

## **Regeste**

X. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ /Service de prévoyance et d'aide sociales, Centre social régional de Lausanne | Bénéficiaires du RI, dont l'un d'eux est propriétaire d'un immeuble comprenant deux logements indépendants, le premier étant loué à des tiers, le second occupé au bénéfice d'un droit d'habitation. L'art. 19 al. 2 RLASV, en tant qu'exception à la règle générale selon laquelle un immeuble est considéré comme fortune, ne trouve pas application lorsque l'usufruit, respectivement le droit d'habitation, ne s'exerce que sur une partie de l'immeuble qu'il grève. Dans ce cas de figure, l'appréciation de la fortune du demandeur du RI s'effectue conformément aux règles générales et dépend essentiellement d'une approche économique de la situation. Quant aux possibilités de réalisation, elles doivent être justifiées sous l'angle du principe de la proportionnalité. L'estimation de l'immeuble, qui repose uniquement sur une transposition de la valeur fiscale retenue par les autorités jurassienne, n'est pas suffisamment précise. Renvoi du dossier à l'autorité de 1ère instance, pour qu'elle établisse plus précisément la valeur de l'immeuble et qu'elle examine, au regard du principe de la proportionnalité, quel mode de réalisation est le plus adéquat. Recours admis.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le RI peut être accordé lorsque le patrimoine du requérant, de son conjoint ou concubin comprend des actifs n'excédant pas les limites de fortune prévues par la Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS), à savoir : - Fr. 4'000.-- pour une personne seule; - Fr. 8'000.-- pour un couple marié ou concubins.

### **E. 2**

L'autorité intimée a exclu la prise en compte, comme fortune, de l'appartement grevé d'un droit d'habitation, conformément à l'art. 19 al. 2 RLASV. Le droit d'habitation ne s'étendant pas au second appartement indépendant de l'immeuble, l'autorité intimée a toutefois retenu que l'art. 19 al. 2 RLASV ne pouvait pas trouver application pour ce second logement. C'est pourquoi le SPAS a calculé la fortune des recourants en tenant compte de la valeur que représente l'appartement indépendant sur lequel ne porte pas l'exercice du droit d'habitation. Le SPAS a évalué à 90'970,45 fr. la fortune immobilière des recourants, en lieu et place des 168'300 fr. calculés par le CSR. Pour le recourant, l'application de l'art. 19 al. 2 RLASV devrait conduire à exclure l'immeuble dont il est propriétaire de sa fortune. Se fondant sur une interprétation de la notion d'immeuble contenue à l'art. 19 al. 2 RLASV conforme à celle du code civil, il estime que l'autorité intimée n'aurait pas dû retenir qu'un appartement indépendant est un immeuble au sens de cette disposition.

### **E. 3**

La question de savoir si la notion d'immeuble mentionnée à l'art. 19 al. 2 RLASV est celle du droit civil (art. 655 CC) ou s'il s'agit d'une notion autonome peut demeurer indéterminée, compte tenu de ce qui suit. L'art. 19 al. 2 RLASV, en tant qu'exception à la règle générale selon laquelle un immeuble est considéré comme fortune, ne trouve pas application lorsque, comme c'est le cas en l'occurrence, l'usufruit, respectivement le droit d'habitation qui y est assimilé par la directive du Département de l'action sociale du 1<sup>er</sup> juin 2014, ne s'exerce que sur une partie de l'immeuble qu'il grève. Dans ce cas de figure, il convient de se référer, pour l'appréciation de la fortune d'un demandeur du RI, aux règles générales posées aux art. 31ss LASV. L'art. 32 LASV renvoie, s'agissant des limites de fortune, aux conditions de ressources prévues par la CSIAS. D'après les normes 2015 de la CSIAS, valant recommandations, les services d'aide sociale peuvent renoncer à la réalisation de la fortune dans les cas où une telle mesure mettrait le bénéficiaire ou sa famille dans une situation de rigueur excessive, ou serait d'un mauvais rendement économique, ou encore lorsque la vente d'objets de valeur ne peut être exigée pour d'autres raisons (E.2.1). S'agissant des biens immobiliers, il n'existe fondamentalement aucun droit à la conservation de tels biens, qui sont considérés comme des ressources propres des bénéficiaires. En ce qui concerne les immeubles occupés par la personne soutenue, il convient de renoncer à exiger la vente de l'immeuble si les conditions de maintien dans ce logement sont équivalentes ou plus favorables que celles sur le marché. Les biens immobiliers situés à l'étranger sont à traiter selon les mêmes principes que ceux situés sur sol suisse. Si l'autorité compétente juge opportune la conservation de l'immeuble, il est recommandé de convenir d'une obligation de remboursement de l'aide assortie d'une garantie immobilière, exigible au moment de l'aliénation de l'immeuble ou du décès du bénéficiaire (E.2.2 inchangé depuis décembre 2008). La commission " Questions juridiques " de la CSIAS a élaboré en décembre 2012 des recommandations plus précises, intitulées " Biens immobiliers en Suisse et à l'étranger ". La commission confirme que, conformément au principe de la subsidiarité de l'aide sociale, un bien immobilier qui n'est pas occupé par le propriétaire lui-même doit par principe être réalisé, y compris lorsque ce bien est à l'étranger. Si une personne bénéficiaire dispose d'une fortune immobilière supérieure au montant de fortune laissée à la libre disposition, qui ne peut être réalisée ou ne peut pas l'être immédiatement, elle a en principe droit à l'aide sociale pour autant qu'elle se trouve dans une situation de détresse. Autrement dit, elle a en principe droit à l'aide sociale, lorsqu'une réalisation du bien immobilier peut certes être raisonnablement demandée, mais que (comme c'est souvent le cas) il faut attendre quelques mois avant que cette réalisation soit terminée et que la personne bénéficiaire puisse disposer du produit ou de la rétribution et que, pendant ce temps, elle se trouve dans une situation de détresse. Le soutien est considéré comme une avance et son remboursement peut être demandé sur la base des lois cantonales d'aide sociale dès que la fortune est réalisée. Les possibilités de réalisation sont l'aliénation, la mise en location et la mise en gage hypothécaire au profit de l'aide sociale (hypothèque de sûreté) (ch. 2). De ce qui précède, il y a lieu de déduire que la prise en compte d'un immeuble grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation au titre de la fortune du demandeur du RI dépend essentiellement d'une approche économique de la situation. Quant aux possibilités de réalisation, elles doivent en outre être justifiées sous l'angle du principe de la proportionnalité (cf. dans ce sens, arrêt PS.2015.0003 du 21 juillet 2015 consid. 3). Il convient dès lors d'examiner plus précisément si, à l'issue d'une évaluation économique de la situation du recourant, propriétaire d'un immeuble grevé d'un droit d'habitation, la limite de fortune posée à l'art. 32 LASV, mis en relation avec l'art. 18 RLASV, est atteinte.

#### E. 4

Pour déterminer la valeur de l'immeuble dont le recourant est propriétaire, l'autorité intimée, se référant à l'art. 19 al. 1 let. a RLASV, l'a établie à 393'300 fr., ce qui correspond au montant qui figure au Registre foncier jurassien. Elle a adapté cette valeur, en tenant compte des coefficients de répartitions respectifs du canton du Jura (90%) et du canton de Vaud (80%). Le bien immobilier a en conséquence été évalué à 442'462,50 fr. ( $393'300 \times 90/80$ ) par l'autorité intimée, pour adapter l'estimation fiscale des autorités jurassiennes, de manière à la comparer à l'estimation fiscale d'un immeuble sis dans le canton de Vaud. Bien que les recourants ne contestent pas cette valeur, il y a lieu de relever que l'estimation officielle des immeubles ne repose pas sur des bases de calcul identiques dans les cantons du Jura et dans le canton de Vaud, en particulier en ce qui concerne les immeubles grevés d'un droit d'habitation. L'art. 43 al. 1 et 2 de la loi jurassienne d'impôt du 26 mai 1988 (RSJU 641.11), précise que la valeur des immeubles et des forces hydrauliques, fixée par une procédure d'évaluation officielle, se détermine en fonction de la valeur vénale et de la valeur de rendement. L'art. 4 du Décret concernant la révision générale des valeurs officielles d'immeubles et de forces hydrauliques du 23 mars 1994 (RSJU 641.543.1) précise que les droits, charges et servitudes qui se rattachent à l'immeuble sont pris en considération. Cette règle diffère de celle prévue à l'art. 3 al. 4 de la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21), disposant que les droits d'habitation et d'usufruit n'exercent aucune influence sur l'évaluation d'un immeuble. Dans le cas d'espèce, la valeur qui figure au Registre foncier jurassien tient sans doute compte de l'existence d'un droit d'habitation viager, l'estimation (datant de 2003) étant en effet postérieure à l'inscription au Registre foncier de la servitude personnelle. Cela étant, il subsiste à ce stade, en l'absence de détail du calcul de la valeur fiscale, un doute quant aux modalités concrètes de l'évaluation de l'immeuble. Il n'est dès lors pas exclu que la valeur figurant au Registre foncier ne soit pas représentative de la valeur vénale actuelle de l'immeuble. Les règles relatives à l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts ne permettent ainsi pas de transposer, sans autre adaptation, au canton de Vaud, l'estimation fiscale arrêtée par les autorités jurassiennes en 2003. Il appartiendra dès lors au CSR, s'il entend prendre en compte comme fortune l'immeuble dont le recourant est propriétaire, d'établir plus précisément sa valeur sur le marché au moyen, par exemple, d'une expertise. Après déduction de la dette hypothécaire, qui s'élève actuellement à 225'000 fr., ainsi que de la valeur résiduelle du droit d'habitation, le CSR devra encore évaluer les frais liés à une éventuelle aliénation (frais de notaires, incidences fiscales), de manière à déterminer le plus précisément possible le bénéfice qui pourrait être réalisé en cas de vente, par le recourant, de l'immeuble dont il est propriétaire. Ce n'est qu'à l'issue de ce processus que le CSR pourra examiner quel mode de réalisation, au regard notamment du principe de proportionnalité, est le plus adéquat en l'occurrence. On peut en effet se demander, dans l'hypothèse où le bénéfice d'une vente ne serait que modeste, s'il n'est pas préférable de maintenir la situation actuelle. L'appartement exempt du droit d'habitation produit en effet un revenu locatif, qui est imputé du montant du RI alloué aux recourants. L'autorité intimée ne pouvait en tout état de cause pas exiger des recourants qu'ils vendent l'un des appartements seulement du bien immobilier. Une telle aliénation supposerait en effet la constitution préalable de parts de propriété par étage (PPE). Cette démarche semble en l'occurrence difficile à mettre en oeuvre. Elle implique, d'une part, un investissement financier relativement important que les recourants, dépourvus de liquidités, ne peuvent actuellement pas consentir. D'autre part, l'intérêt financier d'un éventuel

acquéreur pour l'un des appartements constitués en PPE doit être relativisé. Les gages hypothécaires constitués sur l'immeuble de base continueraient en effet à grever l'ensemble du bien immobilier, de sorte que l'acquéreur d'une part de PPE serait confronté au risque de voir l'immeuble réalisé, dans l'hypothèse d'une insolvabilité du débiteur de la dette garantie par hypothèque. Le dégrèvement de la parcelle de base au profit des parts de PPE supposerait en effet l'accord des créanciers gagistes (cf. Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Tome I, Berne 2012, p. 432, n°1226ss et p. 443, n°1258). Un tel accord semble difficile à envisager, dans la mesure où, en cas de vente de l'un des appartements constitué en PPE, X. \_\_\_\_\_ ne disposerait sans doute plus des ressources nécessaires pour assumer le paiement des charges hypothécaires liées à l'appartement grevé du droit d'habitation, actuellement acquittées au moyen du revenu locatif que procure le second logement.

#### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Le dossier doit ainsi être renvoyé au CSR, pour qu'il examine à nouveau le droit au RI des recourants, dans le sens des considérants qui précèdent. L'arrêt sera rendu sans frais (art. 4 al. 3 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 - RSV 173.36.5.1). Les recourants, qui obtiennent gain de cause et ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens, à la charge de l'Etat (art. 55 al. 1 LPA-VD). Ceux-ci sont arrêtés à 2'000 fr. et comprennent les dépens pour la procédure qui s'est déroulée devant le SPAS. Comme il n'y a aucun risque que ces dépens ne puissent être recouverts, il n'est pas nécessaire d'arrêter, à titre subsidiaire, l'indemnité qui aurait dû être versée au conseil d'office, à supposer que les conditions de son octroi soient réunies (art. 4 al. 1 du règlement vaudois du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile – RAJ; RSV 211.02.3 – applicable par renvoi de l'art. 18 al. 5 LPA-VD).

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