

200.2021.199.PC
N° AVS
JEC/EGC

Tribunal administratif du canton de Berne
Cour des affaires de langue française

Jugement du 12 mai 2022

Droit des assurances sociales

C. Tissot, président
C. Jeanmonod, greffière

A. _____

recourant

contre

Caisse de compensation du canton de Berne (CCB)

Division prestations complémentaires, Chutzenstrasse 10, 3007 Berne

intimée

relatif à une décision sur opposition rendue par cette dernière le
18 février 2021



En fait:

A.

B. _____, née en 1943, réside depuis mars 2018 dans un établissement médico-social. Le 30 juillet 2018, à la suite du décès de son époux, elle a déposé une demande de prestations complémentaires (PC) à sa rente AVS auprès de la Caisse de compensation du canton de Berne (CCB). Par des décisions successives, celle-ci a octroyé à l'intéressée des PC de montants variables dès le 1^{er} juin 2018. Le 15 mai 2020, B. _____ a vendu un bien immobilier lui ayant appartenu. Le 31 juillet 2020, la CCB a rendu une nouvelle décision prenant en compte cette vente, respectivement un dessaisissement de fortune d'un montant de Fr. 66'436.-. Cette décision, qui concernait la période dès le 1^{er} juin 2020, n'a pas été contestée.

B.

Par décision du 7 janvier 2021, laquelle retenait également un dessaisissement de fortune de Fr. 66'436.- en raison de la vente du bien immobilier intervenu le 15 mai 2020, la CCB a octroyé à l'intéressée des PC mensuelles d'un montant de Fr. 2'944.- à partir du 1^{er} janvier 2021. Le 26 janvier 2021, A. _____, fils de B. _____, a formé opposition contre cette décision, prétendant que le dessaisissement de fortune ne s'élevait qu'à un montant maximum de Fr. 5'000.-. Par décision rendue le 18 février 2021, la CCB a rejeté l'opposition.

C.

Par acte daté du 8 mars 2020 et posté le 9 mars 2021, le fils de l'assurée a recouru auprès du Tribunal administratif du canton de Berne (TA) contre la décision sur opposition de la CCB du 18 février 2021. Sans prendre formellement de conclusions, il a en substance demandé l'annulation de cette décision et l'octroi de PC d'un montant supérieur à celles perçues jusqu'alors. Dans son mémoire de réponse du 7 juin 2021, la CCB a conclu

au rejet du recours. Sur demande du juge instructeur, A. _____ a transmis une copie de l'original de l'acte de vente du 15 mai 2020 et la CCB a produit une décision du 28 juillet 2020 de l'Intendance des impôts du canton de Berne (ICI) portant sur l'évaluation officielle de l'immeuble ayant fait l'objet de cette vente. Dans des observations subséquentes, les parties ont confirmé leurs conclusions.

En droit:

1.

1.1 La décision sur opposition du 18 février 2021 représente l'objet de la contestation; elle ressortit au droit des assurances sociales et rejette l'opposition formée par le recourant contre la décision de la CCB du 18 février 2021. L'objet du litige porte sur l'annulation de cette décision sur opposition et sur l'augmentation du montant des PC à partir de janvier 2021. Est uniquement critiquée la prise en compte d'un dessaisissement de fortune de Fr. 66'436.- en lien avec la vente de l'immeuble de la mère du recourant du 15 mai 2020. L'examen porte ainsi sur la question de savoir si un dessaisissement de fortune doit être pris en compte dans le calcul de la PC et, le cas échéant, à quelle hauteur celui-ci doit être imputé. Les autres postes du calcul de PC effectué par l'intimée, à la base de la décision sur opposition contestée, n'ayant pas fait l'objet de griefs de la part du recourant, et aucun élément ne permettant par ailleurs de douter de leur exactitude, il n'y a pas lieu de les examiner plus avant (voir ATF 131 V 329 c. 4).

1.2 Interjeté en temps utile, dans les formes prescrites, auprès de l'autorité de recours compétente, par une partie disposant de la qualité pour recourir (en sa qualité de descendant en ligne directe de l'assurée en cause; art. 20 de l'ordonnance fédérale du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité [OPC-AVS/AI, RS 831.301] et art. 67 al. 1 du règlement fédéral

du 31 octobre 1947 sur l'AVS [RAVS, RS 831.101]; ATF 138 V 292 c. 4.3.1), le recours est recevable (art. 56 ss de la loi fédérale du 6 octobre 2000 sur la partie générale du droit des assurances sociales [LPGA, RS 830.1] et 74 ss de la loi cantonale du 23 mai 1989 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA, RSB 155.21]).

1.3 Dans le calcul de PC litigieux, si l'on ne prenait pas en compte un dessaisissement de fortune de Fr. 66'436.-, comme le demande le recourant, la différence entre le montant de la PC annuelle qui en résulterait par rapport à celle allouée à l'assurée par l'intimée resterait inférieure à Fr. 20'000.-, le calcul des PC ne pouvant déployer d'effets que pour, au plus, l'année civile en cours (voir ci-dessous c. 2.3). Par conséquent, le jugement de la cause incombe à un juge unique de la Cour des affaires de langue française du TA (art. 54 al. 1 let. c et 57 al. 1 de la loi cantonale du 11 juin 2009 sur l'organisation des autorités judiciaires et du Ministère public [LOJM, RSB 161.1]).

1.4 Le Tribunal examine librement la décision sur opposition contestée et n'est pas lié par les conclusions des parties (art. 61 let. c et d LPGA; art. 80 let. c ch. 1 et 84 al. 3 LPJA).

2.

2.1 Sur le plan temporel, sont en principe applicables – sous réserve d'une règle contraire de droit transitoire – les dispositions en vigueur au moment où les faits juridiquement déterminants se sont produits ou au moment de l'état de fait ayant des conséquences juridiques (ATF 146 V 364 c. 7.1, 144 V 210 c. 4.3.1).

2.2 Le 1^{er} janvier 2021 sont entrées en vigueur la modification du 22 mars 2019 de la loi fédérale du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (LPC, RS 831.30; RO 2020 585) et la modification du 29 janvier 2020 de l'OPC-AVS/AI (RO 2020 599). Pour les bénéficiaires de PC pour lesquels la réforme des PC entraîne, dans son ensemble, une diminution de la prestation complémentaire annuelle ou la perte du droit à la prestation complémentaire annuelle, l'ancien droit reste

applicable pendant trois ans à compter de l'entrée en vigueur de ces modifications (al. 1 des dispositions transitoires de la modification du 22 mars 2019 [réforme des PC]).

2.3 Compte tenu de la conception légale des PC (voir art. 3 al. 1 let. a LPC), une décision de PC ne peut d'emblée déployer ses effets que pour une année civile. C'est pourquoi, dans le cadre de leur fixation annuelle, les éléments du calcul des PC peuvent être établis à nouveau d'année en année, sans égard aux facteurs pris en compte antérieurement et indépendamment d'éventuels motifs de révision survenant durant la période de calcul (ATF 141 V 255 c. 1.3). Le calcul de la PC annuelle est totalement indépendant des calculs intervenus pour les périodes précédentes et a pour unique objectif de déterminer le droit à la PC pour l'année civile en cause, sur la base des circonstances effectives actuelles. En revanche, la modification de la PC annuelle (art. 25 OPC-AVS/AI) et la révision des prestations durables selon l'art. 17 al. 2 LPGA, qui ne sont possibles que sous certaines conditions, concernent l'adaptation de la PC (augmentation, réduction ou suppression) même au cours de l'année civile. Elles complètent le calcul de la PC annuelle, mais ne le remplacent pas (Tribunal fédéral [TF] 9C_336/2020 du 3 septembre 2020 c. 2.2).

2.4 En l'occurrence, la décision sur opposition du 18 février 2021 porte sur le droit aux PC pour la période à partir du 1^{er} janvier 2021. Elle fixe ainsi la PC annuelle pour l'ensemble de l'année 2021. Il ne s'agit donc ni d'une modification de la PC annuelle au sens de l'art. 25 OPC-AVS/AI, ni d'une révision des prestations durables selon l'art. 17 al. 2 LPGA. Partant, même si le recourant n'a pas contesté la décision du 31 juillet 2020, laquelle tenait également compte d'un dessaisissement de fortune en lien avec la vente immobilière du 15 mai 2020, cette question peut à nouveau être examinée pour la période concernée par la décision entreprise. Par ailleurs, bien que la décision litigieuse fixe la PC pour l'année 2021, il sied d'appliquer les dispositions de la LPC et de l'OPC-AVS/AI dans leur version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2020. En effet, selon le calcul comparatif de l'intimée (dossier [dos] de l'intimée 38), que l'on peut confirmer et qui n'est au demeurant pas contesté par le recourant, l'ancien droit (droit mensuel aux PC de Fr. 2'771.-) est plus avantageux que le nouveau droit (droit mensuel

aux PC de Fr. 2'944; voir Circulaire concernant les dispositions transitoires de la réforme des PC [C-R PC] n. 2222).

3.

3.1 Selon l'art. 4 al. 1 LPC, 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 perçoivent une rente de l'assurance-vieillesse et survivants (AVS) ou de l'assurance-invalidité (AI), ou auraient droit à une telle rente selon les let. b ou d de la disposition en question. Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (anc. art. 9 al. 1 LPC [dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2020; RO 2007 6055]).

A teneur de l'anc. art. 11 al. 1 let. a à c LPC [en vigueur jusqu'au 31 décembre 2020; RO 2007 6055 et RO 2009 3517], les revenus déterminants comprennent les deux tiers des revenus provenant d'une activité lucrative, pour autant que ceux-ci dépassent Fr. 1'000.- pour les personnes seules et Fr. 1'500.- pour les couples, le produit de la fortune mobilière et immobilière, ainsi que, pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse un dixième de la fortune nette, dans la mesure où elle dépasse Fr. 37'500.- pour les personnes seules et Fr. 60'000.- pour les couples. Pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse qui vivent en permanence ou pour une longue période dans un home ou dans un hôpital, le montant de la fortune nette pris en compte comme revenu s'élève à un cinquième de celle-ci (art. 3 de la loi cantonale du 27 novembre 2008 portant introduction de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI [LiLPC, RSB 841.31]). En outre, les revenus déterminants comprennent également les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (anc. art. 11 al. 1 let. g LPC [dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2020; RO 2007 6055]). La part de fortune dont un assuré s'est dessaisi étant censée produire un revenu, celui-ci doit aussi être porté en compte lors du calcul du revenu déterminant. Selon la jurisprudence, ce rendement hypothétique équivaut au taux d'intérêt moyen sur les dépôts

d'épargne servi par l'ensemble des banques au cours de l'année précédant celle de l'octroi de la prestation complémentaire. Pour déterminer ce taux, l'on se fonde sur les données figurant dans l'Annuaire statistique de la Suisse, qui prend pour base le taux appliqué dans chaque banque (ATF 123 V 35 c. 2a et les références; TF 9C_519/2019 du 14 janvier 2020 c. 7.2).

3.2 Il y a dessaisissement, en particulier, lorsque la personne assurée renonce à des éléments de revenu ou de fortune sans obligation juridique et sans contre-prestation équivalente, lorsqu'elle a droit à certains éléments de revenu ou de fortune, mais n'en fait effectivement pas usage ou s'abstient de faire reconnaître ses prétentions, ou encore lorsqu'elle renonce à exercer une activité lucrative possible et exigible pour des motifs dont elle est seule responsable (ATF 140 V 267 c. 2.2; SVR 2018 EL n° 10 c. 3.1). Les conditions "sans obligation juridique", respectivement "sans avoir reçu en échange une contre-prestation équivalente" ne sont pas cumulatives, mais alternatives (ATF 134 I 65 c. 3.2; SVR 2020 EL n° 4 c. 3.2.2). Une contre-prestation peut encore être considérée comme appropriée lorsque la différence entre la prestation et la contre-prestation n'excède pas 10% environ de la valeur de la prestation (ATF 122 V 394. c. 5b; VGE EL/2021/79 du 28 avril 2021 c. 2.4.2). Alors que la prise en compte du dessaisissement dans le calcul de PC se fait sur la base du droit applicable au moment de l'imputation (voir ATF 120 V 182 c. 4b; TF 9C_198/2010 du 9 août 2010 c. 3.3), pour vérifier s'il y a contre-prestation 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 (TF 9C_67/2011 du 29 août 2011 c. 5.1 et la référence).

3.3 En cas de diminution extraordinaire de la fortune, la personne qui prétend à des prestations complémentaires doit, dans le cadre de son devoir de collaboration, faire valoir et, dans la mesure du possible, étayer les faits susceptibles d'exclure un dessaisissement de fortune. Si des biens autrefois existants ne sont plus disponibles, il lui incombe d'établir qu'ils ont été cédés en vertu d'une obligation légale ou en échange d'une contre-prestation adéquate. La preuve à cet égard doit être rapportée au degré de

la vraisemblance prépondérante. Il ne suffit donc pas qu'un fait puisse être considéré seulement comme une hypothèse possible ou vraisemblable. En l'absence de preuve, c'est-à-dire lorsque la personne qui prétend à des prestations complémentaires n'est pas en mesure de prouver ou d'expliquer à suffisance de droit les raisons d'une diminution (supérieure à la moyenne) de sa fortune, il y a lieu de prendre en considération un dessaisissement de fortune et de tenir compte d'une fortune hypothétique ainsi que des revenus qui y sont liés (ATF 146 V 306 c. 2.3.2).

4.

4.1 Dans la décision sur opposition contestée, l'intimée a confirmé sa décision initiale du 7 janvier 2021, qui reconnaissait à l'assurée un droit à un montant mensuel de PC de Fr. 2'944.- à partir du 1^{er} janvier 2021. Pour arriver à ce montant, elle a déterminé et comparé les dépenses reconnues ainsi que les revenus déterminants. Elle a établi ces revenus en retenant notamment un dessaisissement de fortune d'un montant de Fr. 66'436.-. L'intimée a calculé le montant du dessaisissement en prenant en compte la valeur de répartition du bien immobilier vendu le 15 mai 2020 par l'assurée, en l'occurrence Fr. 135'935.- (Fr. 87'700.- [valeur officielle] X 1,55 [selon la circulaire n° 22 de la Conférence suisse des impôts fixant les règles pour l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales; ci-après: circulaire n° 22]), à laquelle elle a soustrait le prix de vente de Fr. 69'499.-. Dans son calcul des revenus déterminants, l'intimée a également pris en compte la renonciation à des revenus sur la fortune de Fr. 19.-.

4.2 Pour sa part, le recourant s'oppose à la prise en compte, dans l'établissement des revenus déterminants de sa mère, d'un dessaisissement de fortune. A ce propos, il est en substance d'avis que le prix de vente du bien immobilier en cause, d'un montant de Fr. 70'000.-, correspondait à la valeur vénale dudit bien, rendant impossible sa vente à un prix plus élevé.

5.

En l'occurrence, l'intimée ayant retenu un dessaisissement de fortune de la part de l'assurée, il convient donc d'effectuer la comparaison entre la prestation, qui consiste en l'espèce en la vente du bien immobilier, et la contre-prestation, c'est-à-dire le versement du prix de vente par l'acheteur. Pour se faire, et il s'agit là du cœur du litige, il est nécessaire d'établir la valeur de l'immeuble à prendre en compte dans le calcul du montant de dessaisissement de fortune.

5.1

5.1.1 Sur la base de l'art. 9 al. 5 let. b LPC, qui dispose que le Conseil fédéral édicte des dispositions sur l'évaluation des revenus déterminants, des dépenses reconnues et de la fortune, celui-ci a arrêté l'anc. art. 17 OPC-AVS/AI (dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2020) concernant l'évaluation de la fortune. Selon cette disposition, la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile (al. 1; RO 1991 2119). 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 (al. 4; RO 1991 2119). En cas de dessaisissement d'un immeuble, à titre onéreux ou gratuit, est déterminant la valeur vénale pour savoir s'il y a renonciation à des parts de fortune au sens de l'anc. art. 11 al. 1 let. g LPC. La valeur vénale n'est pas applicable si, légalement, il existe un droit d'acquérir l'immeuble à une valeur inférieure (al. 5; RO 2007 5823 et RO 1998 2582). En lieu et place de la valeur vénale, les cantons peuvent appliquer uniformément la valeur de répartition déterminante pour les répartitions intercantionales (al. 6; RO 1998 2582).

5.1.2 Selon la jurisprudence, la règle de l'anc. art. 17 al. 6 OPC-AVS/AI doit permettre, pour les cantons qui en font application, de pallier les difficultés liées à l'estimation de la valeur vénale. L'assuré ne peut alors plus faire réexaminer par la caisse la valeur de répartition intercantonale et en obtenir le cas échéant la correction lorsque la valeur vénale en diverge (TFA [ancienne dénomination des Cours de droit social TF] P 55/01 du

8 avril 2002 c. 3; TF 9C_661/2015 du 2 décembre 2015 et les références). En arrêtant l'art. 4 LiLPC, le législateur cantonal bernois a choisi de faire usage de la possibilité que lui a laissée le Conseil fédéral à l'anc. art. 17 al. 6 OPC-AVS/AI. Ainsi, selon l'art. 4 LiLPC, quand il s'agit d'un immeuble, la valeur déterminante pour la répartition intercantonale de l'impôt est applicable en lieu et place de la valeur vénale.

5.1.3 Si le canton a fait usage de cette faculté, on ne peut en principe s'écarter de la valeur de répartition que dans la mesure où cette estimation se révèle abusive ou aboutit à un résultat choquant (TF 9C_661/2015 du 2 décembre 2015, 8C_591/2008 du 31 juillet 2009 c. 3.2; TFA P 55/01 du 8 avril 2002 c. 3). Dans l'arrêt P 23/02 du 20 septembre 2002 (c. 3.2), le TFA a par exemple admis qu'il était possible de s'écarter de la valeur de répartition, lorsque celle-ci se situait entre 30 et 40% au-dessus de la valeur vénale établie sur la base de deux expertises indépendantes et que le bien à vendre n'était pas réalisable sur le marché libre, car il s'agissait d'une part de propriété commune vendue à un communiste qui ne désirait pas vendre sa propre part. Dans l'arrêt 8C_591/2008 du 31 juillet 2009, le TF a également refusé de retenir une valeur de répartition s'écartant de 42,66% du prix de vente (biens vendus en l'état), les circonstances du cas (absence de lien de parenté ou commerciaux, absence de volonté de libéralité, nécessité de baisser le prix pour trouver de potentiels acquéreurs après des recherches infructueuses par un courtier, absence d'estimation officielle de la valeur vénale) justifiant de se référer à la valeur vénale. Cette valeur devait être établie par un service officiel et tenir compte des travaux de réfection rendus nécessaires pour maintenir la valeur des biens.

5.2 Pour établir la valeur de répartition au sens de l'anc. art. 17 al. 6 OPC-AVS/AI, il convient de se fonder sur la circulaire n° 22 (quant à cette circulaire, voir TF 2C_401/2020 du 28 juillet 2021 c. 4.1.4 et les références, destiné à la publication). Selon cette circulaire, la valeur de répartition représente un pourcentage (facteur de répartition) de la valeur fiscale, celle-ci correspondant, dans le canton de Berne, à la valeur officielle (voir art. 52 al. 3 de la loi cantonale du 21 mai 2000 sur les impôts [LI, RSB 661.11]). À la suite d'une évaluation générale réalisée au 31 décembre 2020 (art. 2 al. 1 du décret du 21 mars 2017 sur l'évaluation générale des

immeubles non agricoles et des forces hydrauliques [DEG, RSB 661.543]) engendrant une nouvelle fixation des valeurs officielles des immeubles non agricoles dans le canton de Berne, la circulaire a été adaptée le 26 août 2020 avec effet rétroactif pour la période fiscale 2020. La valeur de répartition pour les immeubles non agricoles dans le canton de Berne est ainsi passée de 155% de l'ancienne valeur officielle à 125% de la nouvelle valeur officielle de 2020. Il y a toutefois lieu d'appliquer la valeur de répartition connue, resp. identifiable au moment de la vente immobilière (décision du 29 mars 2022 de la conférence élargie des juges traitant de droit des assurances sociales au TA [art. 22 du règlement d'organisation du TA du 25 octobre 2012 {ROr TA, RSB 162.621}]; voir VGE EL/2020/714 du 3 mai 2022 c. 3.3). En l'espèce, tant la nouvelle valeur officielle de 2020 que les modifications du 26 août 2020 de la circulaire n°22 n'étaient pas connues au moment de la vente de l'immeuble intervenue le 15 mai 2020. L'intimée a ainsi retenu à juste titre une valeur de répartition de Fr. 135'935.- (valeur officielle [datant de 1999] de Fr. 87'700.- et facteur de répartition de 1,55).

5.3 Se pose toutefois encore la question de savoir s'il convient de s'écarter de cette valeur et, comme le fait valoir le recourant, de prendre en compte le montant de la vente de l'immeuble pour examiner la question de l'existence d'un dessaisissement de fortune (voir ci-dessus c. 5.1.3).

5.3.1 Il ressort de l'acte de vente du 15 mai 2020 que le bien immobilier a été vendu pour un prix de Fr. 70'000.-. La différence entre ce montant et la valeur de répartition de Fr. 135'935.- est ainsi de 48,5% et doit donc être considérée comme étant importante au sens de la jurisprudence (voir TFA P 23/02 du 20 septembre 2002 c. 3.2). Elle ne justifie cependant pas à elle seule de s'écarter de la valeur de répartition. Il est bien plus nécessaire d'examiner si des circonstances spéciales existent (TF 9C_661/2015 du 2 décembre 2015 et les références).

5.3.2 Le recourant allègue tout d'abord qu'il n'aurait pas pu vendre le bien immobilier de sa mère à une valeur plus élevée, vu l'absence de rénovations depuis 1976 et l'impossibilité de financier de tels travaux. Il appuie ses allégations sur trois écrits (un courrier du 5 juillet 2021 d'un ancien acquéreur potentiel, un courrier du 12 juillet 2021 de l'acheteur et

enfin un courrier du 8 juillet 2021 d'une agence immobilière active dans la région) et une estimation privée de la valeur vénale datant du 26 février 2020. Il est vrai que l'ensemble de ces documents évoquent une valeur vénale de Fr. 70'000.-. Ceux-ci n'expliquent ni ne mettent cependant nullement en exergue la présence de circonstances particulières justifiant une telle valeur. La surface du bien, la présence d'un locataire ou encore l'absence de travaux de rénovation depuis 1976 et la nécessité de procéder à d'importants travaux ne peuvent être considérés comme de telles circonstances. D'une part, la valeur officielle, qui se fonde sur la valeur vénale déterminée à partir de la valeur de rendement et de la valeur réelle, tient compte du fait que les constructions se déprécient avec le temps grâce à une indexation rétroactive de tous les facteurs de calcul (par exemple valeur locative, majorations de valeur réelle, taux de capitalisation) à la période d'évaluation (en l'espèce 1993-1996; Explication sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds de l'Intendance des impôts du canton de Berne, éd. 2020, p. 3 et 7, téléchargeable sous <https://www.sv.fin.be.ch>). Il faut du reste relever que, vu la présence d'une locataire, le bien était toujours habitable, même sans rénovation. D'autre part, les différentes pièces versées au dossier ne démontrent aucunement que le recourant aurait cherché en vain, pendant une longue période, un acquéreur pour un prix de vente plus élevé. Le fait que le recourant ait proposé depuis plusieurs années à sa locataire d'acheter le bien immobilier, tel qu'allégué, ne prouve nullement une recherche active d'acquéreurs. De plus, le recourant ne prétend pas avoir fixé un prix de vente de départ plus élevé. Au contraire, il indique que le prix a été fixé sur la base de l'expertise privée. Celle-ci, d'ailleurs uniquement intitulée "estimation de la valeur vénale", ne peut cependant être considérée comme probante, étant donné qu'elle ne comporte absolument aucune indication quant à la méthode d'évaluation employée (voir TF 9C_776/2019 du 17 novembre 2020 c. 4.1). Il ressort en revanche du contrat de vente que le recourant savait que la valeur officielle du bien de sa mère était supérieure au prix de vente (contrat de vente, VI déclaration p. 5). A cela s'ajoute que le 8 juillet 2019, dans le cadre de la procédure de PC de l'année 2019, le recourant avait déjà contesté le montant de Fr. 135'935.- retenu par l'intimée comme valeur de répartition en lien avec l'immeuble en cause (décision du 27 juin 2019; dos. de

l'intimée 25). Il avait alors indiqué que le bien immobilier valait environ Fr. 70'000.-, mais n'avait toutefois jamais demandé une évaluation extraordinaire sur la base de l'art. 183 al. 2 LI. Il en découle que le recourant devait s'attendre à ce que l'intimée se baserait sur une valeur plus élevée que celle retenue dans le prix de vente. Le recourant ne peut ainsi en aucun cas se prévaloir d'une éventuelle protection de la bonne foi (pour la notion voir ATF 143 V 341 c. 5.2.1) comme motif pour s'écarter de la valeur de répartition.

5.3.3 Certes, la valeur officielle de 1999 est basée sur le marché immobilier de la période du 1^{er} janvier 1993 au 31 décembre 1996 (art. 32 al. 1 et 2 du décret du 22 janvier 1997 concernant l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques [ROB 97-25; aDEO]), alors que l'agence immobilière a indiqué dans son écrit du 8 juillet 2021 une nette baisse du marché immobilier depuis trois ans dans la commune où se trouve le bien litigieux. Il faut cependant relever qu'il s'agit d'une remarque à caractère général, sans explication détaillée, avec exemples à l'appui, du marché relatif aux biens semblables à celui de la mère du recourant. L'annonce de vente d'un appartement de 3,5 pièces au prix de Fr. 165'000.- dans cette commune, produite par le recourant, n'y change rien. D'une part, cette annonce ne concerne pas le même type de bien, d'autre part, une telle annonce n'a pas à elle seule de valeur probante suffisante (voir TF 9C_540/2009 du 17 septembre 2009 c. 5.3).

5.3.4 Par ailleurs, et pour autant que les raisons inhérentes à la situation financière des assurés puissent être considérées comme des circonstances spéciales – ce qui est douteux au vu de la jurisprudence du TF (TFA P 55/01 du 8 avril 2002 c. 4c in fine) –, le recourant, malgré son devoir de collaboration (voir ci-dessus c. 3.3), n'a nullement apporté la preuve de la nécessité de vendre rapidement le bien immobilier de sa mère. Au contraire, la raison invoquée pour justifier la vente de l'immeuble s'est modifiée au fil de la procédure. En effet, dans son courrier du 30 juin 2020 annonçant à l'intimée la vente du bien immobilier en cause, le recourant a tout d'abord indiqué que ce bien avait été vendu car l'assurée n'y retournerait pas (dos. de l'intimée 35). Dans son opposition du 26 janvier 2021 (dos. de l'intimée 40), le recourant a ensuite affirmé que sa

mère avait dû vendre le bien immobilier, car l'intimée avait "augmenté la valeur locative". Dans son recours du 8 mars 2020, il a justifié la vente par le fait que l'assurée ne pourrait plus retourner vivre à son domicile et que la banque ne voulait plus prolonger le crédit au vu de l'âge de sa mère. Enfin, dans sa réplique, le recourant invoque, en plus de l'impossible retour de l'assurée dans son appartement et de la réclamation de remboursement du crédit par la banque, les multiples demandes de rénovations formulées par la locataire. A cela s'ajoute que le recourant n'a nullement étayé ses allégations concernant l'impossibilité de prolonger son crédit bancaire et les réclamations de la locataire par des moyens de preuves.

5.3.5 Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de s'écarter de la valeur de répartition de Fr. 135'935.- pour calculer le montant du dessaisissement de fortune, la simple absence de volonté de libéralité et de lien de parenté entre la venderesse et l'acheteur, attestée dans le contrat de vente, ne pouvant pallier l'absence de circonstances spéciales (voir TF 9C_661/2015 du 2 décembre 2015).

6.

Il convient dès lors de déterminer la valeur de la contre-prestation afin de la comparer à la valeur de répartition du bien immobilier (voir ci-dessus c. 4.3). En l'espèce, selon le décompte de remboursement du prêt hypothécaire du 28 mai 2020 de la banque, l'assurée devait, en date du 2 juin 2020, rembourser un montant total de Fr. 63'811.70 à sa banque, c'est-à-dire Fr. 63'500 de capital et Fr. 311.70 d'intérêts pour la période du 1^{er} avril au 2 juin 2020 (dos. de l'intimée 35). Par ailleurs, il ressort du dossier que l'assurée a reçu un versement de Fr. 5'688.30 de la part de son notaire le 5 juin 2020 (dos. de l'intimée 35). Même si le recourant n'explique pas la différence de Fr. 500.- (Fr. 70'000.- – Fr. 63'811.70 – Fr. 5'688.30) existant entre le prix de vente convenu et les montants perçus, aucun indice concret dans le dossier ne permet de retenir que l'assurée n'aurait pas touché l'entier du montant de la vente. Il convient donc de retenir que la contre-prestation s'élève à Fr. 70'000.-. La différence entre ce montant et la valeur de répartition de l'immeuble vendu représentant plus

de 10% de celle-ci (voir ci-dessus c. 3.2), il faut retenir un dessaisissement de fortune. Ce dessaisissement s'élève ainsi à Fr. 65'935.- (Fr. 135'935.- – Fr. 70'000.-).

7.

7.1 Il résulte de ce qui précède que le recours est très partiellement admis et la décision sur opposition contestée est annulée dans la mesure où elle prend en compte un dessaisissement de fortune à hauteur de Fr. 66'436.-. La cause est renvoyée à l'intimée afin que celle-ci fixe précisément le nouveau droit aux PC de l'assurée pour la période à partir du 1^{er} janvier 2021, en tenant compte d'un dessaisissement de fortune de Fr. 65'935.- Dans son nouveau calcul de la PC annuelle, elle devra également recalculer le revenu hypothétique du dessaisissement de fortune en se fondant sur le nouveau montant de celui-ci (voir ci-dessus c. 3.1).

7.2 Bien que le recourant obtienne très partiellement gain de cause, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens, ni d'indemnité de partie, car il n'était pas représenté par un avocat et la présente procédure judiciaire n'a pas requis des efforts dépassant ce que tout un chacun consacre à la gestion courante de ses affaires personnelles (art. 61 let. g LPGA; art. 104 al. 1 et 2 LPJA).

7.3 En application de l'art. 1 al. 1 LPC en relation avec l'art. 61 let. ^{fbis} LPGA (raisonnement a contrario; voir aussi FF 2018 p. 1628), la procédure n'est pas soumise à des frais.

Par ces motifs:

1. Le recours est partiellement admis et la décision sur opposition attaquée est annulée dans la mesure où le dessaisissement d'un montant de Fr. 66'436.- doit être ramené à Fr. 65'935.-. Pour le surplus, le recours est rejeté. La cause est renvoyée à l'intimée pour qu'elle procède au sens des considérants et rende une nouvelle décision.
2. Il n'est pas perçu de frais de procédure, ni alloué de dépens.
3. Le présent jugement est notifié (R):
 - au recourant,
 - à l'intimée,
 - à l'Office fédéral des assurances sociales.

Le président:

La greffière :

Voie de recours

Dans les 30 jours dès la notification de ses considérants, le présent jugement peut faire l'objet d'un recours en matière de droit public auprès du Tribunal fédéral, Schweizerhofquai 6, 6004 Lucerne, au sens des art. 39 ss, 82 ss et 90 ss de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF, RS 173.110).