RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR DES ASSURANCES

PC 2025 126
AJ 2025 127

Présidente : Carine Guenat
Juges : Anne-Françoise Boillat et Pascal Chappuis
Greffière e.o : Océane Migliore

ARRÊT DU 13 AOÛT 2026

en la cause liée entre

A._____
- représenté par **Me Hubert Theurillat**, avocat à Porrentruy,

recourant,

et

Caisse de compensation du Canton du Jura, rue Bel-Air 3, 2350 Saignelégier,

intimée,

relative à la décision sur opposition de l'intimée du 23 septembre 2025 (N° AVS : xxx._____).

_____

CONSIDÉRANT

En fait :

A.

A.1 A._____ (ci-après : le recourant), né le ._____ 1945, bénéficiaire d'une rente de l'assurance-vieillesse et survivants (AVS), a déposé, le 20 mars 2023, une demande de prestations complémentaires auprès de la Caisse de compensation du Canton du Jura (ci-après : l'intimée, p. 2 ss, les pages citées ci-après sans autre indication renvoient au dossier de l'intimée).

A.2 À l'appui de sa demande, le recourant a transmis plusieurs documents permettant d'établir sa situation, notamment un acte notarié du 23 février 2023 relatif à la vente d'un bien immobilier sis rue B._____ à U1._____ (feuillet n° XXXX._____).

Il en ressort en substance que ce bien immobilier, dont la valeur officielle s'élevait à CHF 234'100.-, a été vendu pour un prix de CHF 219'000.- (p. 22 ss).

A.3 Par décision du 21 octobre 2024, l'intimée a rejeté la demande de prestations complémentaires. Elle a retenu le montant de CHF 304'330.- comme valeur effective du bien immobilier litigieux au moment de sa vente, valeur découlant de la prise en compte de la valeur officielle (CHF 234'100.-) x 130 % (valeur de répartition intercantonale pour le canton du Jura pour la période subséquente au 1er janvier 2020 selon la circulaire n° 22 de la conférence suisse des impôts). Il en est résulté un dessaisissement de fortune de CHF 85'330.- pris en compte dans l'évaluation de la fortune du recourant (p. 90 ss). Cette décision n'a pas été contestée.

B. Le 17 mai 2025, le recourant, par l'entremise de sa curatrice, a déposé une nouvelle demande de prestations complémentaires (p. 104 ss).

C. Le 17 juin 2025, le recourant est entré à la Fondation D._____ à U2._____ (p. 115). Son bail à loyer a été resilié avec effet au 30 septembre 2025 (p. 158).

D. Par décision du 14 juillet 2025, l'intimée a octroyé au recourant des prestations complémentaires à hauteur de CHF 571.35 pour le mois de juin 2025 et de CHF 2'366.50 dès le mois de juillet 2025 (p. 148 ss). Le recourant a formé opposition contre cette décision, en concluant à la prise en compte, dans la rubrique des dépenses, de la moitié de son loyer pour les mois de juin et juillet 2025 dans le calcul des prestations. Il a en outre contesté le montant du dessaisissement de fortune retenu (CHF 85'330.-), réduit à CHF 75'330.- en raison de la franchise annuelle de CHF 10'000.-, en faisant valoir que l'immeuble vendu se trouvait dans un état déplorable (p. 155 ss).

E. Par décision sur opposition du 23 septembre 2025, l'intimée a partiellement admis l'opposition. Elle a modifié sa décision initiale en intégrant le loyer du recourant dans ses dépenses reconnues pour les mois de juin et juillet 2025. Elle a en revanche confirmé le montant du dessaisissement de fortune, au motif qu'aucun élément ne démontrait une vétusté et une ancienneté de l'immeuble de nature à justifier une vente à un prix largement inférieur à sa valeur de répartition intercantonale (p. 205 ss).

F. Le recourant a interjeté recours contre la décision précitée. Il conclut à son annulation, à ce qu'il soit dit et déclaré qu'en aucune manière il n'y a eu un dessaisissement de CHF 85'330.- de fortune de sa part au moment de la vente de son immeuble et au renvoi de la cause à l'intimée pour qu'elle établisse un nouveau calcul de prestations complémentaires, sous suite des frais et dépens. Il requiert en outre l'octroi de l'assistance judiciaire.

En substance, il invoque que l'immeuble vendu se trouvait dans un état déplorable, aucun investissement d'entretien n'ayant été consenti tout au long de sa période de propriété de 1990 à 2023. Il conteste dès lors tout dessaisissement de fortune,

affirmant que le prix de vente de CHF 219'000.- représentait la valeur maximale qu'il pouvait obtenir. Le recourant souligne que la prise en compte de ce dessaisissement hypothétique le prive des ressources nécessaires pour couvrir ses dépenses courantes, en particulier ses frais de home. Enfin, il précise n'avoir aucun lien de parenté avec l'acheteur, celui-ci n'étant qu'une connaissance.

G. Le recourant a produit le 24 novembre 2025 diverses photographies du bien immobilier vendu.

H. Par mémoire de réponse du 2 décembre 2025, l'intimée a conclu à l'admission partielle du recours en ce sens que les dettes du recourant, d'un montant de CHF 25'823.95 soient déduites de sa fortune dès le 1er septembre 2025, au renvoi du dossier pour procéder au sens des considérants, au rejet du recours pour le surplus et à l'allocation au recourant d'une contribution pour les dépens en tenant compte de façon appropriée de l'admission partielle de ses conclusions.

Pour l'essentiel, l'intimée indique que l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune estimation lors de la vente, de sorte que sa valeur vénale exacte n'a pas pu être établie. La vétusté invoquée et le besoin de rénovations ne reposent que sur les déclarations du recourant. Par ailleurs, les photographies produites démontrent uniquement l'encombrement des locaux, sans influence sur la valeur officielle du bien. L'intimée souligne en outre que le recourant n'a jamais sollicité une réévaluation de la valeur officielle en invoquant la vétusté. En tout état de cause, même si le prix de vente correspondait à la valeur vénale, il ne serait inférieur que de 38 % à la valeur de répartition intercantonale de sorte que le résultat ne serait pas choquant. Enfin, l'intimée relève – bien que l'élément n'ait pas été soulevé par le recourant – que les dettes de ce dernier figurant au décompte de l'Office des poursuites n'ont pas été déduites de sa fortune à compter de septembre 2025.

I. Par détermination du 14 janvier 2026, le recourant a maintenu ses conclusions. Il a en outre exposé que l'acheteur de l'immeuble litigieux avait dû entreprendre d'importants travaux de rénovation en raison de la vétusté et de la dégradation du bien. Justifiés par des pièces de l'acheteur versées au dossier, ces travaux se sont élevés à CHF 88'411.55. Il requiert ainsi que les coûts de rénovation ainsi que ses dettes de CHF 25'823.95 soient déduits, au même titre que l'existence d'un dessaisissement de fortune soit exclue.

J. Par courrier du 21 janvier 2026, l'intimée a indiqué que les factures produites attestaient uniquement des travaux commandés et effectués sur son bien postérieurement à son acquisition. Elles ne fournissent aucune indication probante sur la valeur réelle du bien au moment de la transaction, de sorte qu'elles sont dénuées de pertinence.

K. Il sera revenu, ci-après et en tant que besoin, sur les autres éléments du dossier.

<u>En droit</u> :

1. Déposé dans les forme et délai légaux (art. 60 et 61 let. b LPGA), auprès de l'autorité compétente (art. 57 et 58 LPGA, art. 169 let. a Cpa), le présent recours est recevable et il convient d'entrer en matière.

2. Le litige porte sur le droit du recourant à des prestations complémentaires, singulièrement sur le montant du dessaisissement de fortune pris en compte dans l'évaluation de son droit.

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 (art. 9 LPC).

Aux termes de l'art. 11a al. 2 LPC (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. Cette disposition a introduit une définition claire de la notion de dessaisissement sans pour autant modifier la pratique en matière de renonciation à des ressources ou de dessaisissement de fortune (Message du 16 septembre 2016 relatif à la modification de la loi sur les prestations complémentaires [FF 2016 7249], p. 7322).

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 consid. 2.2 ; 134 I 65 consid. 3.2 et 131 V 329 consid. 4.2 ; TF 9C_36/2014 du 7 avril 2014 consid. 3.1). Ces conditions ne sont pas cumulatives mais alternatives (VALTERIO, *Commentaire de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI*, 2015, N 95 ad art. 11, p. 168 ; FF 2016 7249, p. 7322).

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. consid 5b). 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).

4. Dans le domaine des assurances sociales, le juge fonde sa décision, sauf dispositions contraires de la loi, sur les faits qui, faute d'être établis de manière irréfutable, apparaissent comme les plus vraisemblables, c'est-à-dire qui présentent un degré de vraisemblance prépondérante. Il ne suffit donc pas qu'un fait puisse être considéré seulement comme une hypothèse possible. Parmi tous les éléments de fait allégués ou envisageables, le juge doit, le cas échéant, retenir ceux qui lui paraissent les plus probables. La vraisemblance prépondérante suppose que, d'un point de vue objectif, des motifs importants plaident pour l'exactitude d'une allégation, sans que d'autres possibilités ne revêtent une importance significative ou n'entrent raisonnablement en considération (ATF 139 V 176 cons. 5.3, 125 V 193 cons. 2). Il n'existe pas, en droit des assurances sociales, un principe selon lequel l'administration ou le juge devrait statuer, dans le doute, en faveur de l'assuré (TF 8C_337/2024 du 29 novembre 2024 consid. 3 ; ATF 126 V 319 cons. 5a et la référence).

Par ailleurs, la procédure est régie par le principe inquisitoire, en vertu duquel il appartient au juge d'établir d'office l'ensemble des faits déterminants pour la solution du litige et d'administrer, le cas échéant, les preuves nécessaires. En principe, les parties ne supportent ni le fardeau de l'allégation ni celui de l'administration des preuves. Cette maxime n'est cependant pas absolue et doit être relativisée par son corollaire, soit le devoir des parties de collaborer à l'instruction de l'affaire. Celui-ci comprend en particulier l'obligation d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués. Si le principe inquisitoire dispense les parties de l'obligation de prouver, il ne les libère pas du fardeau de la preuve, dans la mesure où, en cas d'absence de preuve, c'est à la partie qui voulait en déduire un droit d'en supporter les conséquences. Cette règle ne s'applique toutefois que s'il se révèle impossible, dans le cadre de la maxime inquisitoire et en application du principe de la libre appréciation des preuves, d'établir un état de fait qui correspond, au degré de la vraisemblance prépondérante, à la réalité (ATF 139 V 176 cons. 5.2 et les références citées).

En particulier, dans le régime des prestations complémentaires, l'assuré qui n'est pas en mesure de prouver que ses dépenses ont été effectuées moyennant contre-prestation adéquate ne peut pas se prévaloir d'une diminution correspondante de sa fortune, mais doit accepter que l'on s'enquière des motifs de cette diminution et, en l'absence de la preuve requise, que l'on tienne compte d'une fortune hypothétique (ATF 146 V 306 consid. 2.3.2 ; TF 9C_246/2022 du 6 décembre 2022 consid. 3.4).

5. Le recourant conteste la prise en compte d'un dessaisissement de fortune dans l'établissement des revenus déterminants. Il soutient que le prix de vente du bien immobilier en cause, d'un montant de CHF 219'000.-, correspondait à sa valeur vénale, rendant impossible sa vente à un prix plus élevé.

En l'occurrence, l'intimée ayant retenu l'existence d'un dessaisissement de fortune de la part du recourant, il y a lieu de comparer la prestation, qui consiste en l'espèce en la vente du bien immobilier, et la contre-prestation, constituée par le versement du prix de vente par l'acheteur et d'examiner si la contre-prestation (prix de vente) atteint au moins 90 % de la valeur de la prestation. Pour ce faire, il convient de déterminer la valeur de l'immeuble à prendre en compte dans le calcul du montant de dessaisissement de fortune.

5.1 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'art. 17a OPC-AVS/AI 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). En cas de dessaisissement d'un immeuble, à titre onéreux ou gratuit, est déterminante la valeur vénale pour savoir s'il y a renonciation à des parts de fortune au sens de l'art. 11a al. 2 LPC. La valeur vénale n'est pas applicable si, légalement, il existe un droit d'acquérir l'immeuble à une valeur inférieure (al. 5). En lieu et place de la valeur vénale, les cantons peuvent appliquer uniformément la valeur de répartition déterminante pour les répartitions intercantonales (al. 6).

La règle de l'art. 17a 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 (TF 9C_661/2015 du 2 décembre 2015 et les références).

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 op. cit., 8C_591/2008 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). Dans l'arrêt P 23/02 du 20 septembre 2002 (consid. 3.2), l'ancien Tribunal fédéral des assurances a 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.

La valeur prise en compte pour la répartition, s'agissant des immeubles ne servant pas d'habitation au requérant, représente, en la règle, un pourcentage de la valeur

fiscale cantonale (valeur officielle) (cf. DPC annexe 7, Extrait des « règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantonales des impôts dès période de taxation 2002).

La Cour constate que le canton du Jura a choisi de faire usage de la possibilité que lui a laissé le Conseil fédéral d'appliquer uniformément aux immeubles la valeur de répartition déterminante pour la répartition fiscale intercantonale. La pratique des institutions jurassiennes commande d'appliquer cette valeur en lieu et place de la valeur vénale. Ainsi, 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 (arrêt de la Cour des assurances PC 2024 79 du 24 mars 2026 ; PC 2025 76 du 3 juillet 2026). Le pourcentage de la valeur officielle est de 130 % pour les immeubles non agricoles (cf. DPC annexe 7, op. cit.). Aux termes de l'art. 6 du Décret concernant la révision générale des valeurs officielles d'immeubles et de forces hydrauliques (RSJU 641.543.1 ; ci-après : le Décret), la valeur officielle se détermine par rapport à l'état et l'étendue des immeubles et des forces hydrauliques au moment de l'évaluation, sous réserve des motifs de mise à jour qui surviennent avant l'entrée en vigueur de la nouvelle valeur.

En l'occurrence, la prise en compte par l'intimée de la valeur de CHF 304'330.- (valeur officielle de CHF 234'100 et facteur de répartition de 130 %, cf. consid. 5.1 supra) dans le cas d'espèce ne prête, de prime abord, pas le flanc à la critique.

5.2 Se pose toutefois 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.

5.2.1 Il ressort de l'acte de vente du 23 février 2023 que le bien immobilier a été vendu pour un prix de CHF 219'000.-. La différence entre ce montant et la valeur de répartition de CHF 304'330.- est ainsi de 38.96 % et doit donc être considérée comme importante au sens de la jurisprudence précitée (cf. consid. 5.1 supra). 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).

5.2.2 Le recourant allègue l'impossibilité de vendre le bien immobilier à un prix supérieur, en raison de son état d'entretien qualifié de déplorable et de l'absence de rénovations depuis 1990. À l'appui de ses allégations, il a produit un courrier du 15 octobre 2025 du notaire chargé d'instrumenter la vente (PJ 5), plusieurs photographies de l'appartement (PJ recourant du 24 novembre 2025) ainsi que plusieurs factures relatives à des travaux et frais de rénovation (PJ 9).

S'agissant, en premier lieu, du courrier du notaire, la Cour de céans relève qu'il se limite à décrire les modalités de la transaction, mettant d'ailleurs en lumière que l'aliénation de l'immeuble s'est opérée de « bouche à oreille ». Le notaire y indique en effet avoir été informé par le recourant du souhait de l'acheteur de s'en porter

acquéreur pour le prix de CHF 219'000. Il sera revenu ci-après sur cet élément. Le notaire relate uniquement la position du recourant, selon laquelle ce prix se justifiait en raison de l'état prétendument déplorable du bien. En aucune cas, le notaire atteste personnellement de l'état de l'appartement ni de la nécessité de procéder à des rénovations indispensables. Au demeurant, il convient de rappeler qu'un notaire n'est pas un expert immobilier agréé. Son avis sur le prix du marché n'a qu'une valeur d'indice et ne saurait, à lui seul, renverser l'estimation officielle.

S'agissant, en deuxième lieu, des photographies produites, la Cour constate uniquement un état d'encombrement et un manque évident d'entretien. Ces photographies se bornent à attester de l'état visuel du bien à un instant précis, dont la date demeure par ailleurs inconnue de la Cour. Elles ne démontrent pas de dépréciation de l'immeuble et ne permettent pas de chiffrer précisément une quelconque moins-value par rapport à la valeur de répartition.

S'agissant finalement des diverses factures de travaux et de rénovation versées au dossier, elles confirment certes que des interventions, pour un montant total de plus de CHF 80'000.- ont été réalisées dans l'appartement. Ces travaux consistent notamment en un remplacement de la cuisine (cf. facture du 16 juin 2023 de C._____ et du 10 mai 2023 de E._____ SA), une rénovation des fenêtres (cf. factures du 19 mars 2024 et du 20 novembre 2023 de la Menuiserie F._____), des travaux de transformation (cf. facture du 11 avril 2023 de G._____ Sàrl et H._____ SA), de peinture (cf. facture du 20 avril 2023 de I._____) ainsi que de pose de parquet (cf. facture du 21 avril 2023 d'J._____ SA). La Cour constate que ces interventions relèvent de l'entretien courant et d'une remise au goût du jour standard pour un bien immobilier n'ayant fait l'objet d'aucune rénovation d'envergure depuis 1990. L'obsolescence et l'usure normale de ces installations au fil du temps sont déjà structurellement prises en compte dans les critères d'évaluation de la valeur de répartition. Par conséquent, ces factures ne sauraient démontrer une dépréciation extraordinaire de l'immeuble. Il faut du reste relever que, vu la présence personnelle du recourant dans l'appartement jusqu'en janvier 2023 (cf. not. p. 13-14 indiquant l'adresse postale de l'immeuble vendu du recourant correspondant à son domicile), le bien était toujours habitable, même sans rénovation.

Il convient de relever qu'au moment de l'aliénation, aucune réserve n'a été émise dans le cadre de l'acte authentique s'agissant de l'état de l'immeuble, en particulier de la nécessité d'entreprendre des travaux de réparation ou de rénovation. Ainsi, l'absence de travaux d'envergure depuis 1990 et la nécessité alléguée de procéder à des rénovations ne sauraient être considérées comme des circonstances particulières justifiant de s'écarter de la valeur officielle.

En outre, 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 (cf. art. 6 du Décret) à la période d'évaluation. Pour renverser cette valeur, il appartient à l'assuré d'apporter la preuve stricte d'une surévaluation par une

expertise en bonne et due forme ou par l'échec avéré d'une commercialisation publique par les canaux usuels.

En l'occurrence, le recourant n'a pas produit d'expertise immobilière. Il ne prétend en outre pas avoir sollicité la réévaluation de la valeur officielle de son bien auprès des autorités compétentes. De surcroît, les différentes pièces versées au dossier ne démontrent aucunement que le recourant aurait vainement cherché, pendant une longue période, un acquéreur disposé à offrir un prix de vente plus élevé. De l'aveu même du recourant – confirmé par le courrier du notaire –, la vente s'est faite par le « bouche à oreille », sans que le bien immobilier n'ait fait l'objet d'une mise sur le marché public. Cette absence de commercialisation officielle a ainsi privé d'autres acquéreurs potentiels de la possibilité de se manifester pour un montant conforme à la valeur de répartition ou s'en rapprochant. Le recourant ne prétend pas davantage avoir fixé un prix de vente de départ plus élevé. Au contraire, le notaire indique que le prix convenu (CHF 219'000.-) correspond exactement au montant de la dette hypothécaire grevant l'immeuble.

Enfin, 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 consid 4c in fine) –, le recourant n'apporte pas la preuve d'une nécessité absolue de vendre rapidement son bien immobilier. Il se borne à exposer que l'acheteur s'est montré intéressé et qu'il devait aliéner cet appartement en raison de son incapacité à assumer plus longtemps les charges financières, compte tenu de sa situation économique et de son état de santé. De tels motifs personnels ne sauraient toutefois justifier, sous l'angle du droit des assurances sociales, une vente à un prix manifestement inférieur à la valeur réelle du bien, opposable à la collectivité publique.

5.2.3 Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de s'écarter de la valeur de répartition de CHF 304'330.- pour calculer le montant du dessaisissement de fortune, la simple absence de volonté de libéralité et de lien de parenté entre le recourant et l'acheteur, ne pouvant pallier l'absence de circonstances spéciales (cf. TF 9C_661/2015 du 2 décembre 2015).

5.3 Il convient dès lors de déterminer la valeur de la contre-prestation afin de la comparer à la valeur de répartition du bien immobilier (cf. consid 3.2 supra). En l'espèce, selon l'acte de vente du 23 février 2023, la contre-prestation s'élève à CHF 219'000.-. La différence entre ce montant et la valeur de répartition représentant plus de 10 % de celle-ci, il faut retenir un dessaisissement de fortune, lequel s'élève à CHF 85'330.- (304'300 – 219'000).

6. Il résulte de ce qui précède que le recours est rejeté en tant qu'il porte sur le dessaisissement de fortune. En revanche, comme relevé par l'intimée, le recours est très partiellement admis et la décision sur opposition contestée est annulée dans la mesure où les dettes pour un montant de CHF 25'823.95 (p. 172) n'ont pas été prises en considération alors qu'elles auraient dû l'être en vertu de l'art. 17 OPC-AVS/AI. La

cause est ainsi renvoyée à l'intimée afin qu'elle fixe précisément le nouveau droit aux PC du recourant pour la période postérieure au 31 juillet 2025.

7. Le recourant sollicite le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la présente procédure de recours.

7.1 Conformément à l'art. 29 al. 3 Cst., toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit, à moins que sa cause paraisse dépourvue de toute chance de succès, à l'assistance judiciaire gratuite. Elle a en outre droit à l'assistance gratuite d'un défenseur dans la mesure où la sauvegarde de ses droits le requiert. L'art. 61 let. f LPGA concrétise cette disposition constitutionnelle pour les procédures de recours relevant des art. 56 ss LPGA. L'assistance judiciaire comprend la dispense de verser une avance de frais ainsi que celle d'acquitter les frais de justice en fin de procédure. Elle comprend également l'assistance d'un avocat d'office si celle-ci est nécessaire. Les conditions donnant droit à l'assistance judiciaire sont fixées par le droit fédéral, mais le droit cantonal peut admettre ce droit à des conditions plus favorables (MÉTRAL, *Commentaire romand – Loi sur la partie générale des assurances sociales*, 2018, N 82 ad art. 61 LPGA). En procédure administrative jurassienne, le droit à l'assistance judicaire est régi par l'art. 18 Cpa ; toutefois, dans la mesure où le droit cantonal ne prévoit pas d'accorder l'assistance judiciaire gratuite à des conditions moins strictes que celles prérappelées, il y a lieu de se référer aux principes posés par la jurisprudence du Tribunal fédéral dans le cadre des garanties déduites de la Constitution fédérale (ATF 130 I 180 consid. 2.1).

7.2 Une personne est indigente lorsqu'elle n'est pas en mesure d'assumer les frais de la procédure sans porter atteinte au minimum nécessaire à son entretien et à celui de sa famille (ATF 144 III 531 ; 141 III 369 consid. 4.1). Pour déterminer l'indigence, il convient de prendre en considération l'ensemble de la situation financière du requérant au moment où la demande est présentée, celui-ci devant indiquer de manière complète et établis autant que faire se peut, d'une part, ses revenus (gains accessoires compris), sa fortune et ses éventuelles créances contre des tiers et, d'autre part, ses charges d'entretien et les engagements financiers auxquels il ne peut échapper. Concernant ces derniers, seules les charges réellement acquittées sont susceptibles d'entrer dans le calcul du minimum vital (ATF 135 I 221 consid. 5.1 ; TF 5A_489/2023 du 20 octobre 2023 consid. 3.1.2). Lorsque le requérant bénéficie de prestations d'aide sociale matérielle, son indigence est en principe réputée établie. Il en est en principe de même pour les bénéficiaires de prestations complémentaires (PC), à moins qu'ils ne disposent d'une fortune suffisante pour payer les frais de justice et les honoraires d'avocat (cf. ch. 12 de la Circulaire N 14 du 30 septembre 2015 relative à l'octroi de l'assistance judiciaire et à la défense d'office, édicté par le Tribunal cantonal de ce siège). Le Tribunal fédéral a toutefois précisé que le simple fait de percevoir des prestations d'aide sociale ne permet pas de conclure à l'indigence (ATF 149 III 67 consid. 11.4 et réf. cit).

7.3 Applicable à la procédure portant sur l'octroi ou le refus de l'assistance judiciaire, la maxime inquisitoire est limitée par le devoir de collaborer des parties ; il doit ressortir

clairement des écritures de la partie requérante qu'elle entend solliciter le bénéfice de l'assistance judiciaire. Ce devoir de collaborer ressort en particulier de l'art. 60 Cpa. L'autorité saisie de la requête d'assistance judiciaire n'a pas à faire de recherches approfondies pour établir les faits ni à instruire d'office tous les moyens de preuves produits. Elle ne doit instruire la cause de manière approfondie que sur les points où des incertitudes et des imprécisions demeurent, peu importe à cet égard que celles-ci aient été mises en évidence par les parties ou qu'elle les ait elle-même constatées. Il appartient à la partie requérante de motiver sa requête et d'apporter, à cet effet, tous les moyens de preuve nécessaires et utiles. La jurisprudence ne se satisfait de la vraisemblance de l'indigence que lorsque le requérant a pris toutes les mesures qu'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour établir sa situation économique. Lorsque la situation financière du requérant n'est pas établie, faute pour ce dernier d'avoir donné suite à la réquisition du juge de fournir toutes pièces utiles permettant d'établir sa situation financière actuelle - qu'il refuse de fournir les informations et documents concernant l'entier de sa situation, ou ne collabore pas activement, il y a lieu de rejeter sa requête d'assistance judiciaire (TF 4A_489/2023 du 20 octobre 2023 consid. 3.1.2, 5A_181/2019 du 27 mai 2019 consid. 3.1).

Cependant, le tribunal doit clarifier davantage les faits en cas d'incertitudes et d'imprécisions et, dans ce cas, indiquer aux requérants non assistés les informations dont il a besoin pour évaluer la demande. Dans le cas d'une partie représentée par un avocat, le tribunal n'est pas obligé de fixer un délai supplémentaire pour améliorer une demande incomplète ou imprécise ; si le demandeur représenté par un avocat ne remplit pas (suffisamment) ses obligations, la demande peut être rejetée pour allégation insuffisante des faits ou à défaut de preuve de l'indigence (TF 2C_297/2020 du 8 mai 2020 consid. 3.3.2 et 3.3.3 et les références citées). Certaines exigences relatives aux pièces en rapport avec le dépôt de la requête peuvent s'avérer excessivement formalistes si l'indigence est évidente au vu des documents (TF 5A_1012/2020 du 3 mars 2021 consid.3.3).

7.4 En l'occurrence, le recourant a rempli le formulaire d'assistance judiciaire en indiquant, sous la rubrique « Revenu (par mois) », la mention textuelle « Rentes (AVS, AI, PC, etc.) » : CHF « AVS + PC AVS ». De même, sous la rubrique « Dépenses (par mois) », il a uniquement indiqué « Charges du home (écriture illisible) K._____ ». Le recourant, pourtant assisté d'un mandataire professionnel, n'a articulé aucun montant pour ces différents postes. En outre, il n'a aucunement motivé sa requête d'assistance judiciaire, se limitant à compléter le formulaire de manière purement descriptive.

Bien que selon une pièce isolée du dossier de l'intimée (courrier du service de l'action sociale à l'Etablissement cantonal des assurances sociales du 13 octobre 2025 ; p. 217/218), le recourant bénéficierait de prestations complémentaires et d'aide sociale, cette perception ne suffit pas à elle seule à établir son indigence. En effet, au vu de la jurisprudence précitée, le versement d'une aide étatique ne fonde pas de présomption automatique d'indigence et ne dispense pas le justiciable de documenter sa situation de manière exhaustive devant l'autorité. Il s'agit, au demeurant, d'une

perception supposée puisque la décision d'octroi d'aide sociale ne figure pas au dossier. La période du prétendu versement de prestations n'est par ailleurs pas connue non plus. Il appartenait au recourant, de surcroît assisté d'un mandataire professionnel, d'alléguer expressément et de justifier précisément par des pièces justificatives topiques, l'intégralité de ses revenus et de ses charges réelles. Faute d'avoir satisfait à cette obligation légale de collaborer, la condition de l'indigence n'est pas établie en l'espèce. Partant, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner la condition des chances de succès.

8. La procédure est gratuite. Le recourant, qui succombe pour l'essentiel, ne peut pas prétendre à l'octroi de dépens. Le fait qu'il obtienne très partiellement gain de cause ne saurait justifier l'octroi d'une indemnité de dépens en faveur de son mandataire. En effet, ce succès partiel repose sur un grief que le mandataire n'a ni soulevé ni discuté dans ses écritures, de sorte qu'il n'en est résulté aucune activité spécifique devant être indemnisée. Il n'est pas non plus alloué de dépens à l'intimée (art. 61 let. g LPGA).

PAR CES MOTIFS, LA COUR DES ASSURANCES ARRÊTE :

1. La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
2. Le recours est très partiellement admis.
3. La décision sur opposition du 23 septembre 2025 est annulée en tant qu'elle porte sur le droit aux prestations complémentaires du recourant pour la période postérieure au 31 juillet 2025.
4. Le dossier est retourné à l'intimée pour nouvelle décision au sens des considérants.
5. La procédure est gratuite et il n'est pas alloué de dépens.
6. Les parties sont informées des voie et délai de recours selon avis ci-après.
7. Le présent arrêt est notifié :
- au recourant, par son mandataire, Me Hubert Theurillat, 2900 Porrentruy ;
- à l'intimée, la Caisse de compensation du Canton du Jura, rue Bel-Air 3, 2350 Saignelégier ;
- à l'Office fédéral des assurances sociales, Effingerstrasse 20, 3003 Berne ;

Porrentruy, le 13 août 2026

AU NOM DE LA COUR DES ASSURANCES
La présidente : **La greffière e.o :**

Carine Guenat Océane Migliore

Communication concernant les moyens de recours :

Il vous est loisible de déposer un ***recours en matière de droit public*** *auprès du Tribunal fédéral contre le présent jugement, conformément aux dispositions de la LTF, en particulier aux art. 42, 82 ss et 90 ss LTF, dans un délai de* ***30 jours*** *à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF).*

Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, Schweizerhofquai 6, 6004 Lucerne.

Le mémoire doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Il doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF).

Le recours ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Si la décision qui fait l'objet d'un recours concerne l'octroi ou le refus de prestations en espèces de l'assurance-accidents ou de l'assurance militaire, le recours peut porter sur toute constatation incomplète ou erronée des faits (art. 97 al. 2 LTF).

Les décisions préjudicielles ou incidentes sont susceptibles de recours aux conditions des art. 92 et 93 LTF.

Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire. Il en va de même du jugement attaqué (art. 42 al. 3 LTF).

Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste ***Suisse*** *ou à une représentation diplomatique ou consulaire* ***suisse*** *(art. 48 al. 1 LTF).*