

COUR DES ASSURANCES SOCIALES

Arrêt du 11 juin 2014

Présidence de Mme THALMANN
Juges : Mmes Röthenbacher et Dessaux
Greffière : Mme Barman Ionta

* * * * *

Cause pendante entre :

A.K. _____, à [...], recourante, représentée par son curateur **B.K.** _____,
à [...],

et

CAISSE CANTONALE VAUDOISE DE COMPENSATION AVS, à Clarens,
intimée.

Art. 11 al. 1 let. b LPC

E n f a i t :

A. A.K._____ (ci-après : l'assurée), née en 1921, veuve, au bénéfice d'une rente de l'assurance-vieillesse et survivants, a, par acte authentique instrumenté le [...] 2011, donné à son neveu B.K._____ l'immeuble d'habitation dans lequel elle résidait. L'immeuble était estimé fiscalement à 318'000 fr., avec une dette hypothécaire de 250'000 francs. L'acte de donation comprenait, à titre de servitude personnelle, la constitution d'un usufruit en faveur de l'assurée, jusqu'à son décès. La valeur capitalisée de l'usufruit était estimée à 58'465 fr., tenant compte d'une valeur locative nette fixée à 9'977 francs.

En mars 2013, l'assurée a été placée dans l'Etablissement médico-social [...], à [...].

Le 6 avril 2013, l'assurée a déposé auprès de la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS (ci-après : la Caisse) une demande de prestations complémentaires AVS/AI. Dans le formulaire de demande, elle a répondu par l'affirmative à la question relative à la cession d'un bien à un tiers. Sous la rubrique « rendement de la fortune mobilière/immobilière », elle a indiqué que la valeur locative de son logement dans son propre immeuble, avec la précision « usufruit », s'élevait à 10'240 francs.

A la suite de diverses correspondances, la Caisse a apporté à l'assurée les précisions suivantes, dans un courrier daté du 9 août 2013 :

« Valeur capitalisée de l'usufruit »

La différence entre celle que nous avons calculée de **fr. 43'623.-** et celle calculée par le notaire de **fr. 58'465.-** provient de la modification de la valeur locative fiscale retenue dans l'acte de donation de **fr. 9'977.-** en 2009 à **fr. 10'065.-** en 2010, qui a été retenue par nos soins et à laquelle nous avons par ailleurs déduit le forfait pour les frais d'entretien d'immeuble de fr. 2'013.-.

En outre, le notaire a retenu un âge de 89 ans pour la donatrice à la date de la donation du 12 janvier 2011, alors que nous avons tenu compte d'un âge de 90 ans.

Quoi qu'il en soit, après nouvel examen des divers documents figurant dans notre dossier, nous nous rallierons à la valeur capitalisée fixée par le notaire de fr. 58'465.- dans le nouveau calcul de la fortune dessaisie auquel nous devons procéder [...].

Amortissement de la fortune dessaisie

Le chiffre 3483.06 des Directives fédérales sur les prestations complémentaires AVS-AI (DPC) précise que pour le calcul de la PC, le montant des parts de fortune dessaisie est réduit chaque année de 10'000 francs. Une fois déterminée, cette valeur est reportée telle quelle au 1^{er} janvier de l'année suivant celle du dessaisissement, pour être ensuite réduite chaque année, au plus tôt dès le 1^{er} janvier 1990.

Ainsi, la donation immobilière de Mme A.K. _____ étant intervenue le 12 janvier 2011, ce n'est qu'à partir du 1^{er} janvier 2013 que l'amortissement annuel de 10'000 francs peut intervenir.

Usufruit

Conformément à l'article 11, 1^{er} alinéa, lettre b, de la Loi sur les prestations complémentaires (LPC), les revenus déterminants comprennent le produit de la fortune mobilière et immobilière.

Le chiffre 3433.01 DPC précise que le revenu de la fortune immobilière comprend les loyers et fermages, l'usufruit, le droit d'habitation, ainsi que la valeur locative du logement de l'assuré dans son propre immeuble.

Par ailleurs, pour les cas dans lesquels le propriétaire ou l'usufruitier d'un immeuble qu'il n'habite pas lui-même renonce en totalité ou en partie à l'obtention d'un loyer ou d'un fermage, les Directives fédérales sur les PC renvoient au chiffre 3433.03 DPC, qui précise que les loyers et fermages doivent, en principe, être pris en compte pour leur montant contractuel. Toutefois, lorsque ce montant est inférieur à celui qui est usuellement pratiqué dans la région, c'est ce dernier qui doit être pris en compte. Il en va de même dans les cas où aucun loyer n'a été convenu, ou dans les cas où l'immeuble est vide lors même qu'une location serait possible.

Cela étant, l'immeuble dont Madame A.K. _____ est usufruitière étant actuellement inoccupé, nous confirmons la prise en considération de sa valeur locative, alors même que devrait être pris en considération - aux termes des dispositions légales précitées - le montant des loyers qui pourraient potentiellement en être retirés (et qui seraient vraisemblablement supérieurs à la valeur locative).

Diminution de la fortune

Le chiffre 3641.02 DPC précise qu'un nouveau calcul de la PC annuelle suite à une diminution effective de la fortune est admissible sur demande, mais une fois par an seulement.

Cela étant, nous aurons effectivement la possibilité de rectifier les avoirs bancaires et postaux à **fr. 85'500.-** à compter du 1^{er} juin 2013 (soit 101'115.- sous déduction des paiements à effectuer en juin de fr. 15'530.-).

Estimation de la valeur vénale de l'immeuble donnée

Nous vous remettons en annexe le rapport d'expertise effectué par le Service des assurances sociales et de l'hébergement à Lausanne (SASH).

La rectification de la fortune dessaisie, due au nouveau calcul se basant sur la valeur vénale de **fr. 390'000.-** (en lieu et place de la valeur fiscale de fr. 318'000.-), doit faire l'objet d'une nouvelle décision PC, laquelle sera également soumise à la procédure d'opposition si vous désirez contester la valeur vénale précitée. »

Le 19 août 2013, la Caisse a rendu trois « décision de prestations complémentaires », accordant à l'assurée une prestation de 203 fr. pour le mois de mars 2013, de 443 fr. pour la période du 1^{er} avril au 31 mai 2013, et de 840 fr. dès le 1^{er} juin 2013. Elle a calculé le droit aux prestations complémentaires en prenant en considération, notamment, à titre d'« autres revenus », le montant de 10'108 fr., correspondant à la valeur locative de l'immeuble (soit 10'065 fr.) augmentée des intérêts fictifs de la fortune dessaisie (0.3% de 14'300 fr. [318'000 fr. - 250'000 fr. - 43'623 fr. - 10'000 fr.]).

Le 26 août 2013, la Caisse a rendu une « décision de prestations complémentaires », refusant à l'assurée le droit aux prestations dès le 1^{er} septembre 2013. Elle a calculé le droit aux prestations complémentaires en prenant en considération, notamment, à titre d'« autres revenus », le montant de 10'279 fr., correspondant à la valeur locative de l'immeuble (soit 10'065 fr.) augmentée des intérêts fictifs de la fortune dessaisie (0.3% de 71'535 fr. [390'000 fr. - 250'000 fr. - 58'465 fr. - 10'000 fr.]). Il était précisé que la présente décision était établie à la suite de la correction de la fortune dessaisie, le nouveau calcul étant basé sur la valeur vénale de l'immeuble donné.

L'assurée, par son curateur B.K._____, a formé opposition à l'encontre des décisions des 19 et 26 août 2013, faisant valoir ce qui suit :

« Je conteste le fait que vous ayez retenu la valeur locative de l'immeuble comme revenu.

En effet, jusqu'à réception début juillet 2013 du certificat du Dr D. _____ du 28 juin 2013 (certificat qui vous a été remis en annexe à ma lettre du 17 juillet 2013), Mme A.K. _____ envisageait de retourner vivre dans son immeuble.

Ce certificat a été transmis au Juge de Paix, lequel vient de me désigner curateur pour pouvoir notamment entreprendre toutes les démarches afin de pouvoir louer l'immeuble.

Il s'agira de vider l'immeuble, de le rafraîchir puis de le mettre en location.

Aussi, je suis d'avis que jusqu'à ce que cet immeuble puisse être mis en location, il n'y a pas à retenir une quelconque valeur locative.

On doit en effet raisonner de la même manière que pour un locataire qui entre dans un EMS, en admettant un délai maximum d'une année.

Je vous prie donc de bien vouloir corriger vos décisions sans tenir compte de la valeur locative. »

L'opposition a été rejetée le 1^{er} octobre 2013. Dans sa décision sur opposition, la Caisse a confirmé la prise en compte de la valeur locative de l'immeuble dont l'assurée était usufruitière, immeuble pour l'heure inoccupé, précisant que devrait être pris en compte le montant des loyers qui pourraient potentiellement en être retirés et qui seraient vraisemblablement supérieurs à la valeur locative.

B. Par acte du 31 octobre 2013, A.K. _____ a recouru contre la décision sur opposition précitée auprès de la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal, en concluant, avec dépens, principalement à son annulation et au renvoi de la cause à l'intimée pour nouvelle décision, subsidiairement à sa réforme en ce sens qu'il ne soit pas tenu compte de la valeur locative dans le calcul du droit aux prestations complémentaires. En substance, elle fait valoir une mauvaise interprétation par l'intimée des Directives sur les prestations complémentaires AVS/AI (DPC) et une violation du principe de l'égalité de traitement entre locataires et propriétaires, évoquant par ailleurs une lacune dans ces directives s'agissant d'un éventuel retour du propriétaire ou usufruitier dans son appartement. Elle expose avoir toujours eu l'espoir de retourner vivre chez

elle et que ce n'est qu'au début du mois de juillet 2013 que son médecin a attesté l'impossibilité de regagner son domicile. Elle précise en outre que la désignation d'un curateur n'a été effective que par décision du Juge de Paix du 4 septembre 2013 et qu'en tenant compte du délai d'entrée en force de cette décision et des démarches à entreprendre pour louer l'immeuble (déménagement des meubles, rafraîchissement, recherche d'un locataire), il s'écoulera plusieurs semaines avant d'en obtenir un loyer.

Dans sa réponse du 4 décembre 2013, la Caisse a conclu au rejet du recours. Elle précise que le formulaire fiscal du 13 septembre 2011 fixe la valeur locative de l'immeuble à 10'065 fr., montant qui doit être retenu dans le calcul des prestations complémentaires, que la recourante occupe ou non l'immeuble.

Dans sa réplique du 12 décembre 2013, la recourante, se référant au chiffre 3433.02 DPC, argue qu'il n'y a pas lieu d'ajouter la valeur locative lorsque le propriétaire, l'usufruitier ou le bénéficiaire d'un droit d'habitation n'habite pas dans l'immeuble en cause.

L'intimée a dupliqué le 20 janvier 2014, relevant que selon le chiffre 3433.03 DPC, lorsque l'immeuble n'est plus habité par l'usufruitier, il convient de retenir le loyer qui pourrait éventuellement être obtenu si le logement était loué. Elle précise toutefois que, par simplification, dans la pratique, il est tenu compte de la valeur locative en lieu et place du loyer qui pourrait être obtenu si le logement était loué, ce qui est plus favorable, en l'occurrence, à la recourante ; cependant, si cette dernière démontrait que la valeur locative est supérieure au loyer qui peut être encaissé, l'intimée réexaminerait sa décision.

E n d r o i t :

1. a) Les dispositions de la LPGA (loi fédérale du 6 octobre 2000 sur la partie générale du droit des assurances sociales ; RS 830.1)

s'appliquent aux prestations versées en vertu de la LPC (loi fédérale du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI ; RS 831.30). Les décisions sur opposition et celles contre lesquelles la voie de l'opposition n'est pas ouverte sont sujettes à recours (art. 56 al. 1 LPGA) auprès du tribunal des assurances compétent selon l'art. 58 LPGA. Le recours doit être déposé dans les trente jours suivant la notification de la décision sujette à recours (art. 60 al. 1 LPGA).

En l'espèce, déposé dans le délai légal auprès du tribunal des assurances compétent, le recours est recevable.

b) La LPA-VD (loi cantonale vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative ; RSV 173.36) s'applique aux recours et contestations par voie d'action dans le domaine des assurances sociales (art. 2 al. 1 let. c LPA-VD). La Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal est compétente pour statuer (art. 93 let. a LPA-VD). La valeur litigieuse étant susceptible de dépasser 30'000 fr., la présente cause relève de la compétence de la Cour des assurances sociales dans une composition ordinaire de trois juges (art. 94 al. 1 let. a et al. 4 LPA-VD).

2. a) Saisi d'un recours contre une décision rendue par une autorité compétente en matière d'assurances sociales, le juge ne peut, en principe, entrer en matière - et le recourant présenter ses griefs - que sur les points tranchés par cette décision ; de surcroît, dans le cadre de l'objet du litige, le juge ne vérifie pas la validité de la décision attaquée dans son ensemble, mais se borne à examiner les aspects de cette décision que le recourant a critiqués, exception faite lorsque les points non critiqués ont des liens étroits avec la question litigieuse (ATF 134 V 162, 125 V 413 consid. 2c, 110 V 48 consid. 4a ; RCC 1985 p. 53).

b) Dans le cas d'espèce, le litige a pour objet la prise en compte, dans le calcul du droit aux prestations complémentaires, de la valeur locative de l'immeuble dont la recourante est usufruitière.

3. a) En vertu de l'art. 4 al. 1 LPC, les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle (art. 13 LPGA) en Suisse et qui remplissent une des conditions prévues aux art. 4 et ss LPC ont droit à des prestations complémentaires si les dépenses reconnues (art. 10 LPC) sont supérieures aux revenus déterminants (art. 11 LPC). Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (art. 9 al. 1 LPC).

Les revenus déterminants comprennent, entre autres éléments, le produit de la fortune immobilière (art. 11 al. 1 let. b LPC). Selon les Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) valables dès le 1^{er} avril 2011, le revenu de la fortune immobilière comprend les loyers et fermage, l'usufruit, le droit d'habitation, ainsi que la valeur locative du logement de l'assuré dans son propre immeuble, pour autant que cette valeur ne soit pas déjà comprise dans son revenu d'une activité lucrative (chiffre 3433.01 DPC).

Un droit d'usufruit en faveur de celui qui demande des prestations complémentaires représente pour son titulaire une valeur économique, dans la mesure où l'usufruitier obtient ainsi une prestation dont il ne pourrait, à défaut, bénéficier sans engager d'autres moyens financiers. Dès lors, il importe de tenir compte du produit de l'usufruit dans le calcul de la prestation complémentaire au chapitre des revenus de la fortune selon l'art. 11 al. 1 let. b LPC (TF 8C_68/2008 du 27 janvier 2009 consid. 4.2.1 ; VSI 1997, p. 148-149 consid. 5a et les références citées).

b) La valeur locative du logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier ainsi que le revenu provenant de la sous-location sont estimés selon les critères de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile, à défaut ceux de l'impôt fédéral direct (art. 12 OPC-AVS/AI [ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 15 janvier 1971 ; RS 831.301]).

Pour les immeubles habités par le propriétaire, l'usufruitier ou le bénéficiaire d'un droit d'habitation, la valeur locative de l'immeuble doit

être prise en compte dans les revenus. Il en va de même lorsque l'immeuble a précédemment appartenu à l'usufruitier ou au bénéficiaire du droit d'habitation et qu'un revenu hypothétique de la fortune dessaisie a été pris en compte à cet effet au sens du chiffre 3482.11 ; dans cette hypothèse, la valeur locative vient s'ajouter au revenu hypothétique (chiffre 3433.02 DPC). Pour les cas dans lesquels le propriétaire ou l'usufruitier d'un immeuble qu'il n'habite pas lui-même renonce en totalité ou en partie à l'obtention d'un loyer ou d'un fermage, le chiffre 3482.14 DPC renvoient au chiffre 3433.03 DPC, lequel précise que les loyers et fermages doivent, en principe, être pris en compte pour leur montant contractuel. Toutefois, lorsque ce montant est inférieur à celui qui est usuellement pratiqué dans la région, c'est ce dernier qui doit être pris en compte. Il en va de même dans les cas où aucun loyer n'a été convenu, ou dans les cas où l'immeuble est vide lors même qu'une location serait possible.

4. En l'espèce, la recourante conteste la prise en compte de la valeur locative de l'immeuble dont elle est usufruitière, dès lors qu'elle ne peut plus y résider.

a) Il est constant qu'un droit d'usufruit a été constitué en faveur de la recourante sur l'immeuble dans lequel elle résidait. Cela étant, si elle réside désormais dans un EMS et ne peut dès lors plus profiter de son droit d'usufruit, il n'en demeure pas moins que l'usufruit doit être pris en compte dans l'établissement du revenu déterminant, conformément à la loi et aux directives précitées. En effet, il est expressément prévu la prise en compte de la fortune immobilière dans les revenus déterminants, sous forme de valeur locative si la personne vit dans l'immeuble ou sous forme de loyer si elle n'y vit pas.

Les DPC ne prévoient pas que la contre-valeur d'un usufruit ne soit pas prise en compte comme revenu lorsque son titulaire ne peut plus l'exercer pour des raisons de santé, alors qu'elles le prévoient s'agissant du droit d'habitation (chiffre 3433.05 DPC : « la contre-valeur d'un droit d'habitation ne peut en principe pas être prise en compte comme revenu

lorsque son titulaire ne peut plus l'exercer pour des raisons de santé. »). Cela peut s'expliquer par le fait que dans son exercice et en raison de sa nature, le droit d'habitation ne peut être cédé ; il n'appartient qu'à la seule personne de son titulaire (RCC 1974 p. 195). *A contrario*, si l'usufruit comme tel est incessible, son exercice est transférable à un tiers, sauf disposition contraire - inexistante en l'espèce - de l'acte constitutif d'usufruit, car il ne s'agit pas d'un droit éminemment personnel. L'usufruitier peut donc remettre la chose à bail, tout ou partie de l'immeuble, et percevoir le loyer (ATF 113 II 125).

Au demeurant, il est tenu compte de l'usufruit tant au titre des revenus que des déductions. Dans les décisions des 19 et 26 août 2013, la Caisse a en effet déduit le forfait pour les frais d'entretien d'immeuble, soit un montant de 2013 fr. (1/5 de la valeur locative).

b) L'intimée a pris en compte la valeur locative de l'immeuble en lieu et place du loyer qui pourrait être obtenu si le logement était loué (cf. chiffre 3433.03 DPC). Dès lors, elle s'est fondée sur la valeur locative du logement découlant de l'estimation opérée par l'autorité fiscale le 13 septembre 2011, soit 10'065 fr. (cf. art. 12 OPC-AVS/AI). La recourante ne conteste pas, en tant que tel, le montant de 10'065 francs. Elle ne produit par ailleurs aucun document de nature à étayer que la prise en compte d'un loyer au titre d'« autres revenus » serait plus favorable dans le calcul de la prestation complémentaire. A cet égard, l'intimée s'est dite disposée à réexaminer sa décision si la recourante démontrait que la prise en compte d'un loyer au profit de la valeur locative lui était plus favorable. Or, selon toute vraisemblance, tel n'est pas le cas.

Il convient dès lors d'admettre le montant de 10'065 fr. comme produit de la fortune immobilière au sens de l'art. 11 al. 1 let. b LPC.

Les autres éléments du calcul effectué par l'intimée ne sont, pour le surplus, pas contestés par la recourante, et ne prêtent pas flanc à la critique au regard du dossier de la cause.

c) Il résulte de ce qui précède que la valeur locative de l'immeuble dont la recourante est usufruitière, estimée à 10'065 fr., doit être retenue comme revenu déterminant, particulièrement produit de la fortune immobilière, dans le calcul du droit aux prestations complémentaires. Partant, la position de la Caisse n'est, dans le cas d'espèce, pas critiquable.

5. En définitive, le recours se révèle mal fondé et doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée.

La demande de remboursement des frais d'établissement de l'autorisation de plaider est rejetée.

Il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires, la procédure étant gratuite (art. 61 let. a LPGA), ni d'allouer de dépens, la recourante n'obtenant pas gain de cause (art. 61 let. g LPGA).

**Par ces motifs,
la Cour des assurances sociales
prononce :**

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision sur opposition rendue le 1^{er} octobre 2013 par la Caisse cantonal vaudoise de compensation AVS est confirmée.
- III.** Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- B.K. _____ (pour A.K. _____)
- Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS
- Office fédéral des assurances sociales

par l'envoi de photocopies.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral au sens des art. 82 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral (Schweizerhofquai 6, 6004 Lucerne) dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :