

**COUR DES ASSURANCES SOCIALES**

---

---

Arrêt du 18 avril 2024

---

Composition : Mme BRÉLAZ BRAILLARD, juge unique  
Greffier : M. Germond

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**E.P.** \_\_\_\_\_, à [...], **V.P.** \_\_\_\_\_, à [...], **Z.P.** \_\_\_\_\_, à [...],  
**N.P.** \_\_\_\_\_ à [...], et **B.P.** \_\_\_\_\_, à [...], recourants représentés par  
N.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_, substitués à A.P. \_\_\_\_\_, décédée le [...],

et

**CAISSE CANTONALE VAUDOISE DE COMPENSATION AVS**, à Vevey,  
intimée.

---

**Art. 748 CC ; 11 et 11a LPC ; 15e OPC-AVS/AI ; 14 RLVPC-RFM**

**E n f a i t :**

**A. a)** Feue A.P. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'assurée ou la recourante) est née en [...].

L'assurée était veuve depuis le [...]. Elle bénéficiait d'un usufruit portant sur la moitié de la succession de son conjoint décédé, C.P. \_\_\_\_\_. Elle en avait requis l'inscription au Registre foncier le [...]. Cet usufruit portait notamment sur la mise à disposition d'un appartement de trois pièces sis à [...] dont l'assurée assumait les charges.

Par décisions du 31 mars 2003, l'assurée s'est vu refuser l'octroi de prestations complémentaires à l'AVS/AI à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2002 (demande déposée le 28 novembre 2002). Les calculs du droit aux prestations comprenaient notamment la valeur locative de l'appartement au titre de revenu et également comme dépense pour le loyer ainsi que les frais d'entretien d'immeuble.

**b)** L'assurée a intégré l'établissement médico-social (EMS) [...] à [...] le 3 décembre 2021.

Par courrier du 27 janvier 2022, à laquelle était jointe deux décisions datées du même jour d'octroi de prestations complémentaires tenant compte du prix de pension de l'EMS [...], la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS (ci-après : la Caisse ou l'intimée) a informé l'assurée qu'en plus de ses frais d'hébergement, la déduction pour le loyer (correspondant à la valeur locative et des charges de son logement) aux [...] serait prise en considération dans un premier temps pour une durée de six mois, jusqu'au 31 juillet 2022. Sans nouvelles de sa part à l'échéance précitée concernant un éventuel projet de retour à domicile, des démarches entreprises pour une mise en vente ou en location de son bien immobilier ou des motifs empêchant la mise en vente ou en location dudit logement, l'assurée était rendue attentive au fait que la déduction pour le loyer serait supprimée du calcul des prestations complémentaires dès le 1<sup>er</sup> août 2022.

Par décision du 29 mars 2022, la Caisse a alloué à l'assurée des prestations complémentaires mensuelles d'un montant de 3'884 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2022.

Par décision du 22 juillet 2022, un nouveau calcul du droit de l'assurée aux prestations complémentaires mensuelles a été effectué. Un montant de 2'814 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2022 a été calculé, à la suite de la suppression de la dépense pour le loyer.

Le 8 août 2022, l'assurée, agissant par sa fille N.P. \_\_\_\_\_, s'est opposée à cette décision. Selon elle, aucune valeur locative ne devait entrer en considération dans le revenu déterminant au motif que l'appartement occupé par sa mère avait été vidé et était occupé par les employés agricoles de son neveu, sans perception de loyer de sa part.

Par courriel du 17 août 2022, la Caisse s'est adressée à la fille de l'assurée en ces termes :

“Madame,

Nous revenons sur votre opposition du 8 ct.

Après vérification du dossier PC, il s'avère que suite au décès de son époux, votre mère a obtenu l'usufruit sur toute une partie de la succession et notamment sur l'appartement aux [...].

Or pour le calcul PC, un usufruit représente un revenu puisque l'usufruitier peut mettre la chose en location et encaisser les loyers.

Cela étant, avant de rendre notre décision sur opposition, nous aimerions être certains que votre mère a toujours cet usufruit ? Dans le cas où il a été radié, il faudrait nous remettre tous les documents et explications à ce sujet.

Dans cette attente, veuillez agréer nos meilleures salutations.”

Le 21 août 2022, la fille de l'assurée a informé son interlocutrice auprès de la Caisse qu'à sa connaissance l'usufruit en question n'avait pas été radié.

Par décision sur opposition du 29 août 2022, la Caisse a rejeté l'opposition de l'assurée et a confirmé le bien-fondé de son calcul du droit

aux prestations complémentaires litigieux en renvoyant à ses explications du 17 août 2022.

Aux termes d'un échange de courriers électroniques des 6 et 12 septembre 2022, la fille de l'assurée a remis à la Caisse une réquisition de radiation d'inscription de l'usufruit en faveur de sa mère, adressée le 29 août 2012 au Registre foncier et enregistrée le 3 septembre 2012. Elle précisait qu'elle en ignorait l'existence. La Caisse a demandé la remise de tous les documents relatifs à une éventuelle contre-prestation financière reçue par l'assurée à la suite de cette radiation. Elle précisait que si ledit usufruit n'avait pas été racheté, il convenait de continuer à en tenir compte dans le calcul des prestations complémentaires dès lors qu'il s'agissait d'un dessaisissement de revenu. En cas de maintien de la contestation, il convenait de déposer un recours en justice contre la décision sur opposition précitée.

Le 28 septembre 2022, la fille de l'assurée a fait part de son désaccord avec la décision sur opposition du 29 août 2022 en demandant un réexamen du cas par la Caisse.

Par courriel du 28 septembre 2022, la Caisse a informé qu'elle n'allait pas revoir sa position et qu'il appartenait à l'assurée de recourir auprès de la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal contre la décision sur opposition du 29 août 2022.

**B.** Par acte du 29 septembre 2022, A.P.\_\_\_\_\_ a recouru contre la décision sur opposition précitée devant la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal. Elle a indiqué, par l'intermédiaire de ses enfants N.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_, qu'elle ne disposait plus de son appartement, ce dernier étant occupé par les employés de l'exploitation agricole de son petit-fils (neveu de ses enfants). Elle a précisé qu'elle avait occupé cet appartement jusqu'à son départ en EMS le 3 décembre 2021. Elle a allégué avoir requis la radiation de l'inscription de l'usufruit au Registre foncier en 2012, ses représentants n'en ayant eu connaissance qu'au mois de septembre 2022.

La Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS a répondu au recours le 18 octobre 2022 et a conclu à son rejet ainsi qu'à la confirmation de la décision sur opposition attaquée. Elle a exposé que l'assurée ne l'avait informée de la radiation de l'usufruit au Registre foncier qu'en septembre 2022 et que lors d'un entretien téléphonique, le fils de l'intéressée lui avait confirmé que ledit usufruit n'avait pas été racheté. Elle considérait ainsi cette radiation de droit comme un dessaisissement de revenu, si bien qu'elle devait tenir compte de la valeur de cet usufruit, fixée à 8'600 fr. selon taxation fiscale au dossier, dans le calcul des prestations complémentaires.

A.P. \_\_\_\_\_ est décédée le [...].

Le 6 octobre 2023, les héritiers ont fait part de leur souhait de poursuivre la procédure.

A l'invitation de la juge instructrice qui avait suspendu la cause dans l'intervalle, les héritiers ont produit le 1<sup>er</sup> décembre 2023 quatre procurations et un certificat d'héritiers.

Le 21 mars 2024, la juge instructrice a avisé les parties de la poursuite de la procédure et que, sous réserve de déterminations complémentaires ou nouvelles pièces produites dans un délai au 8 avril 2024, la cause était gardée à juger.

### **E n d r o i t :**

**1. a)** La LPGA (loi fédérale du 6 octobre 2000 sur la partie générale du droit des assurances sociales ; RS 830.1) est, sauf dérogation expresse, applicable 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 peuvent faire l'objet d'un recours

auprès du tribunal des assurances compétent (art. 56 et 58 LPGA), dans les trente jours suivant leur notification (art. 60 al. 1 LPGA).

**b)** En l'occurrence, déposé en temps utile auprès du tribunal compétent (art. 93 let. a LPA-VD [loi cantonale vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative ; BLV 173.36]) et respectant les autres conditions formelles prévues par la loi (art. 61 let. b LPGA notamment), le recours est recevable.

**c)** Vu la valeur litigieuse inférieure à 30'000 fr., la cause est de la compétence du juge unique (art. 94 al. 1 let. a LPA-VD).

**d)** Feue A.P.\_\_\_\_\_ dont le droit aux prestations complémentaires est litigieux dans la procédure, est décédée le [...]. Ses héritiers ayant fait part de leur intention de poursuivre la procédure, il y a eu substitution de partie (au sens de l'art. 15 LPA-VD). Ces derniers, conformément aux procurations signées, ont donné mandat à N.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ qui sont actuellement recourants de les représenter dans la présente procédure.

**2.** Le litige porte sur le réexamen par l'intimée du montant des prestations complémentaires dues à la recourante depuis le 1<sup>er</sup> août 2022, singulièrement sur le principe de la prise en compte de la valeur locative d'un appartement pour le calcul desdites prestations litigieuses.

**3. a)** Des modifications législatives et réglementaires sont entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans le cadre de la Réforme des PC (LPC, modification du 22 mars 2019, RO 2020 585 ; OPC-AVS/AI [ordonnance du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité ; RS 831.301], modification du 14 octobre 2020, RO 2020 4617). Conformément aux principes généraux en matière de droit transitoire, le nouveau droit est applicable au cas particulier, au vu de la date de la décision litigieuse et de la période concernée (ATF 144 V 210 consid. 4.3.1 ; 138 V 176 consid. 7.1 ; TF

9C\_266/2019 du 27 mai 2019 consid. 4.2.2 ; 9C\_881/2018 du 6 mars 2019 consid. 4.1).

**b)** 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 remplissent l'une des conditions de l'art. 4 al. 1 LPC. Selon l'art. 9 al. 1 LPC, le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants.

**c)** Conformément à l'art. 11 al. 1 LPC, les revenus déterminants comprennent notamment le produit de la fortune mobilière et immobilière, y compris la valeur annuelle d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ou la valeur locative annuelle d'un immeuble dont le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations est propriétaire, et qui sert d'habitation à l'une de ces personnes au moins (let. b) ; un quinzième de la fortune nette, un dixième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse 30'000 fr. pour les personnes seules, 50'000 fr. pour les couples et 15'000 fr. pour les orphelins et les enfants donnant droit à des rentes pour enfant de l'AVS ou de l'AI (let. c, première phrase), ainsi que les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (let. d).

**d)** Pour les personnes vivant dans un home ou dans un hôpital, les cantons peuvent fixer le montant de la fortune qui sera pris en compte en dérogeant à l'al. 1 let. c. Les cantons sont autorisés à augmenter, jusqu'à concurrence d'un cinquième, ce montant (art. 11 al. 2 LPC).

**e)** Le canton de Vaud a fait usage de cette possibilité et prévoit à l'art. 14 RLVPC-RFM (règlement vaudois du 1<sup>er</sup> mai 2019 d'application de la loi du 13 novembre 2007 sur les prestations complémentaires à l'assurance vieillesse, survivants et invalidité et sur le remboursement des frais de maladie et d'invalidité en matière de prestations complémentaires ; BLV 831.21.1) que le montant de fortune

pris en compte pour les bénéficiaires d'une rente de vieillesse vivant dans un home est fixé à un cinquième.

**4. a)** Depuis le 1<sup>er</sup> 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 été renoncé (art. 11a al. 2 LPC). Les conditions relatives à l'absence d'obligation légale et à l'absence de contre-prestation adéquate ne doivent pas être remplies de façon cumulative (cf. Message du Conseil fédéral du 16 septembre 2016 relatif à la modification de la loi sur les prestations complémentaires [Réforme PC], FF 2016 7322). Une contre-prestation est considérée comme adéquate si elle atteint au moins 90 % de la valeur de la prestation (ATF 122 V 394).

En vertu de l'art. 15e OPC-AVS/AI, également en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, si une personne renonce volontairement à un usufruit ou à un droit d'habitation, la valeur annuelle de l'usufruit ou du droit d'habitation est prise en compte comme revenu (al. 1). La valeur annuelle correspond à la valeur locative diminuée des coûts que le titulaire de l'usufruit ou du droit d'habitation a assumés ou aurait dû assumer en lien avec l'usufruit ou le droit d'habitation (al. 2).

**b)** On se trouve dans un cas de dessaisissement lorsqu'un assuré renonce à des sources de revenus auxquelles il a droit. Les motifs pour lesquels il ne fait pas valoir ce droit ne jouent aucun rôle. Ainsi, notamment, il y a lieu de retenir un dessaisissement lorsqu'il a, par ignorance, renoncé à faire valoir un droit alors que la réalisation d'un revenu correspondant aurait été objectivement possible (cf. MICHEL VALTERIO, Commentaire de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, Genève/Zurich/Bâle 2015, n. 123 *ad* art. 11 LPC, p. 181 et références citées).

Par dessaisissement, il faut entendre, en particulier, la renonciation à des éléments de revenu ou de fortune sans obligation

juridique ou sans contre-prestation équivalente (art. 11a al. 2 LPC ; ATF 134 I 65 consid. 3.2 ; 131 V 329 consid. 4.2 et 4.3). Un avancement d'hoirie, par exemple, constitue indéniablement une cession à titre gratuit qui tombe sous le coup de l'art. 11a LPC (ancien art. 11 al. 1 let. g LPC ; TF 9C\_67/2011 du 29 août 2011 consid. 5.1).

En cas de renonciation à un usufruit ou à un droit d'habitation, notamment s'il est radié du registre foncier ou n'y est même pas inscrit, le revenu hypothétique doit être considéré comme un dessaisissement de revenu et non, après capitalisation correspondante, comme un dessaisissement de fortune, ce qui exclut en particulier la possibilité d'amortissement au sens de l'art. 17a OPC-AVS/AI (modifié le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et devenu l'art. 17e OPC-AVS/AI ; cf. MICHEL VALTERIO, *op. cit.*, n. 124 *ad* art. 11 LPC, p. 182).

La jurisprudence fédérale a confirmé qu'en cas de renonciation à un usufruit, le revenu hypothétique doit être considéré comme un dessaisissement de revenu (ATF 122 V 401 consid. 6).

**c)** Les Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS/AI (DPC), édictées par l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), dans leur teneur en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021, traitent des revenus et éléments de fortune auxquels il a été renoncé (ch. 3510.01 ss DPC).

A teneur du ch. 3524.03 DPC, lorsqu'une personne renonce totalement à un usufruit – notamment si celui-ci est radié du Registre foncier ou n'y est même pas inscrit –, sa valeur annuelle est prise en compte en tant que revenu de la fortune immobilière. La valeur annuelle correspond à la valeur locative, après déduction des coûts que l'usufruitier a assumés ou aurait été appelé à assumer, avec l'usufruit (notamment les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien de l'immeuble). Pour déterminer la valeur locative, il sied de tenir compte du loyer qui pourrait être effectivement obtenu en cas de mise en location de l'immeuble, à savoir un loyer conforme à la loi du marché. Si l'usufruit d'un bien foncier

est remplacé par l'usufruit du produit de la vente dudit bien, seuls les revenus des intérêts du produit de la vente sont pris en compte au titre du revenu.

**5.** 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 ; 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 144 V 427 consid. 3.2 ; 139 V 176 consid. 5.3 et les références citées). Il n'existe aucun principe juridique dictant à l'administration ou au juge de statuer en faveur de la personne assurée en cas de doute (ATF 135 V 39 consid. 6.1 et les références citées).

**6.** En l'espèce, les recourants héritiers de la défunte font valoir que du fait de son entrée en EMS au mois de décembre 2021, l'appartement qu'elle occupait jusque-là dont elle était usufruitière, avait été vidé et affecté au logement des employés de l'exploitation agricole de son petit-fils, de sorte qu'aucune valeur locative ne devait figurer dans les revenus de A.P. \_\_\_\_\_, cet appartement n'étant pas une source de gain pour elle. Ledit usufruit avait de surcroît été radié au Registre foncier.

De son côté, la Caisse soutient que malgré la radiation de cet usufruit, le fait d'y avoir renoncé sans aucune contrepartie financière s'apparentait à un dessaisissement de revenu, si bien qu'il convenait de continuer à en tenir compte dans le calcul du droit aux prestations complémentaires.

**a)** L'usufruit confère à l'usufruitier, sauf disposition contraire, un droit de jouissance complet sur la chose (art. 745 al. 2 CC). Il en a la

possession, l'usage et la jouissance (art. 755 al. 1 CC) et aussi la gestion (al. 2). Il dispose également d'un droit d'en récolter les fruits (art. 756 CC). Selon l'art. 748 al. 1 CC, l'usufruit s'éteint par la perte totale de la chose et, s'il s'agit d'immeubles, par la radiation de l'inscription, lorsque celle-ci est nécessaire pour l'établir. D'autres causes d'extinction, telles que l'échéance du terme, la renonciation et la mort de l'usufruitier, ne confèrent au propriétaire, en matière d'usufruit immobilier, que le droit d'exiger la radiation (al. 2).

**b)** En l'occurrence, l'usufruit, sa radiation au Registre foncier en 2012 et le fait que cette dernière n'ait fait l'objet d'aucune contre-prestation ne sont pas remis en question par les parties. La valeur de cet usufruit, fixée à 8'600 fr. selon la taxation fiscale, n'est également pas remise en question par ces dernières, pas plus que les frais liés à l'entretien de l'immeuble en cause. Seule est contestée la prise en compte de ce montant dans le revenu déterminant le droit aux prestations complémentaires en faveur de la recourante défunte.

**c)** Or, si il est constant que la défunte avait accepté de renoncer à son usufruit sur l'appartement de trois pièces sis à [...] en demandant la radiation au Registre foncier, rien au dossier ne permet d'admettre qu'une contre-prestation financière aurait été réclamée ou reçue par l'intéressée. Les recourants substitués ne le soutiennent au demeurant pas.

Le fait que A.P. \_\_\_\_\_ ait occupé cet appartement jusqu'à son départ en EMS, en décembre 2021, occultant de fait cette renonciation aux autres potentiels héritiers ne change rien à ce qui précède. En effet, seule la radiation de l'inscription de l'usufruit au Registre foncier pouvait être exigée par le propriétaire de l'immeuble. Au demeurant, peu importe les motifs (avancement d'hoirie, donation, etc.) pour lesquels la défunte avait renoncé à faire valoir son droit à ce dernier, l'intimée était fondée à considérer cette radiation comme un dessaisissement. En effet, cette servitude constituant une valeur économique, feu la titulaire en y renonçant sans contrepartie financière, avait renoncé à de potentiels

revenus qu'elle aurait pu réaliser par la location de l'appartement en encaissant les loyers, à plus forte raison encore qu'elle ne l'occupait plus elle-même.

**d)** L'intimée était par conséquent fondée à retenir, dans le revenu déterminant pour le calcul des prestations complémentaires en faveur de la défunte, la valeur hypothétique de l'usufruit correspondant à la valeur locative annualisée, sous déduction des coûts que la titulaire défunte aurait dû assumer en lien avec l'usufruit (notamment les frais d'entretien de l'immeuble).

**7. a)** En définitive, le recours doit être rejeté et la décision sur opposition attaquée confirmée.

**b)** Il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires (art. 61 let. f<sup>bis</sup> LPGA), ni d'allouer de dépens à la partie recourante, qui n'obtient pas gain de cause et a procédé sans mandataire qualifié (art. 61 let. g LPGA ; ATF 127 V 205 consid. 4b).

**Par ces motifs,  
la juge unique  
prononce :**

**I.** Le recours est rejeté.

**II.** La décision sur opposition rendue le 29 août 2022 par la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS est confirmée.

**III.** Il n'est pas perçu de frais judiciaires, ni alloué de dépens.

La juge unique :

Le greffier :

**Du**

L'arrêt qui précède est notifié à :

- N.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_ (pour E.P. \_\_\_\_\_, V.P. \_\_\_\_\_ et Z.P. \_\_\_\_\_),
- Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS,
- Office Fédéral des Assurances Sociales (OFAS),

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).

Le greffier :