

**COUR DES ASSURANCES SOCIALES**

---

---

Arrêt du 6 juin 2024

---

Composition : Mme DURUSSEL, présidente  
Mme Livet, juge, et Mme Glas, assesseure  
Greffière : Mme Neurohr

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**E.** \_\_\_\_\_, au [...], recourante,

et

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

---

**Art. 11a al. 2 LPC ; art. 17 al. 5 OPC-AVS/AI.**

**E n f a i t :**

**A.** E. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'assurée ou la recourante), née en [...], a déposé le 21 avril 2023 une demande de prestations complémentaires AVS/AI auprès de la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS (ci-après : la caisse ou l'intimée). Dans le formulaire idoine, elle a indiqué avoir cédé le 12 août 2005 un bien immobilier dont le montant en capital s'élevait à 62'917 fr. 30. Elle a précisé qu'elle bénéficiait d'un droit d'habitation sur son logement, sis à [...].

A la demande de la caisse, l'assurée lui a adressé divers documents, dont la déclaration d'impôt et la décision de taxation pour l'année 2022, ainsi qu'un acte notarié de donation à son fils de sa demi-part de propriété du bien immobilier sis à [...] en échange de la constitution d'un droit d'habitation viager daté du 12 août 2005.

Par décision du 11 août 2023, la caisse a refusé à l'assurée le droit à des prestations complémentaires, conformément au plan de calcul annexé à ladite décision. Il ressort de ce plan de calcul qu'un montant de 96'800 fr. a été retenu à titre de fortune dessaisie.

Le 30 août 2023, l'assurée a formé opposition contre cette décision, au motif que la valeur de fortune dessaisie retenue par la caisse ne correspondait pas à la valeur fiscale de la donation de 62'917 fr. 30 figurant dans l'acte notarié du 12 août 2005. L'assurée a encore demandé si l'amortissement annuel avait été pris en compte pour calculer le montant de fortune dessaisie.

Le 11 septembre 2023, la caisse a adressé une copie de l'acte notarié du 12 août 2005 au Département de la santé et de l'action sociale (ci-après : le département), sollicitant une estimation de la valeur vénale de l'immeuble concerné.

Le 3 octobre 2023, un expert immobilier du département a transmis ses conclusions à la caisse, estimant la valeur vénale globale du bien immobilier à 1'140'000 fr., selon les critères suivants :

<u>Surface et volume</u>						
	Volume habitable	966	m3			
	Volume annexe/garage	0	m3			
	Non bâti au sol	891	m2			
	Terrain autres (forêt, etc...)	0	m2			
	Bâti au sol	145	m2			
	Surface totale	1036	m2			
CFC2	<u>Valeur bâti à neuf</u>					
	Hors sol	966	m3	à 825 CHF =	796'950	
	Sous-sol	0	m3	à 0 CHF =	0	
				Total	796'950	Valeur du bâti à neuf 825 CHF/m3
	Garage/Annexe	0	m3	à 0 CHF =	0	
					<b>796'950</b>	Valeur du bâti à neuf y.c garage
CFC4	<u>Valeur des aménagements extérieurs</u>					
		891	m2	à 40 CHF =	35'640	
				:	0	
					<b>35'640</b>	
CFC5	<u>Valeur des frais secondaires</u>					
		5%	du CFC2		<b>39'848</b>	
	<b>Total du bâti à neuf, des aménagements et des frais secondaires</b>				<b>872'438</b>	
CFC0	<u>Valeur du terrain</u>					
	Terrain constructible	1036	m2	selon incidence foncière	414'400	
	Terrain autres (agrément, forêt, etc...)	0	m2	à 0 CHF =	0	
					<b>414'400</b>	
	<u>Vétusté à déduire</u>					
	Villa/Bâtiment hors-sol	19	ans	à 1 % sur	796'950	= -151'421
	Villa/Bâtiment sous-sol	0	ans	à 0.5 % sur	0	= 0
	Garage/Annexe	0	ans	à 0.5 % sur	0	= 0
	Aménagement extérieurs	0	ans	à 0 % sur	796'950	= 0
						<b>-151'421</b>

<u>Récapitulation</u>							
	m2/m3	CHF m2/m3	Coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
CFC0 Terrain	1'036	400	414'400	32%			414'400
CFC2 Villa/Bâtiment	966	825	796'950	62%	19%	-151'421	645'530
CFC2 Garage/Annexe	0	0	0	0%	0%	0	0
CFC4 Aménagements extérieurs	891	40	35'640	3%	0%	0	35'640
CFC5 Frais secondaires	0	0	39'848	3%			39'848
Totaux			1'286'838	100%		-151'421	1'135'417
<b>Valeur vénale arrondie à</b>							<b>1'140'000</b>

Source de renseignements

- x Extrait du registre foncier
- x Police d'assurance incendie (ECA)
- x Cartographie cantonale (plan de situation, zone d'affectation, pollution du site)
- x Analyse de la situation (Indice/coefficient d'utilisation au sol, méthode par valeur comparative ou classes de situation)
- Divers autres documents utiles (plans, baux à loyer, acte de donation, etc...)

Commentaires, postulats, hypothèses :

Mandat des PC AVS/AI d'estimer la valeur vénale au moment de la donation en 2005  
 Année de construction : 1989, rénovation : 2003  
 Vétusté estimée lors de la donation en 2005 : selon la méthode linéaire (moyenne de 19 ans)

Aménagements extérieurs admis à 3% de la valeur à neuf.

Le présent rapport est établi sur la base des renseignements obtenus et du marché immobilier dans la région.  
 Toutes les réserves sont formulées dans l'hypothèse ou l'un des paramètres ci-dessus mentionnés venait à être modifié.  
 Ce document est réservé à l'usage unique du mandant et ne peut pas faire l'objet de reproductions destinées à des tiers, ni être utilisé comme base de référence à un dossier de courtage. En outre, nous faisons une réserve pour le cas où les bases de calculs, les conditions locales, l'évolution du marché immobilier, les taux d'intérêts, ou des inconvénients imprévisibles viendraient modifier tout ou partie des éléments du présent rapport.

Par décision sur opposition du 24 novembre 2023, la caisse a partiellement admis l'opposition et réformé sa décision en ce sens que le montant de la fortune dessaisie était porté à 83'266 fr., étant précisé que cela ne permettait pas l'octroi des prestations complémentaires dès le 1<sup>er</sup> avril 2023. La caisse a expliqué qu'en présence d'une donation d'un bien immobilier avec la constitution d'un droit d'habitation, un montant à titre de dessaisissement devait être retenu si la contre-prestation (valeur du droit d'habitation) n'était pas adéquate ou inférieure à 90 % de la valeur du bien immobilier. La valeur de la prestation, soit du bien immobilier, se déterminait en fonction de la valeur vénale. En l'occurrence, la valeur vénale du bien immobilier objet de la donation faite en 2005 était de 1'140'000 fr., de sorte que la part de l'assurée était de 570'000 francs. Se référant au « tableau pour convertir en rentes viagères les prestations en capital » édicté par l'administration fédérale des contributions, la caisse a constaté que la rente viagère annuelle en faveur de l'assurée en fonction de son âge au moment de la donation était de 48,12 par tranche de 1'000 francs. Le facteur de capitalisation de 20,87 en résultant ( $1'000/48,12 = 20,78$ ) était ensuite multiplié par le montant de la valeur locative du bien immobilier, diminué des frais d'entretien (6'720 fr). Après capitalisation, la valeur du droit d'habitation s'élevait à 139'650 fr. 87. Ce montant était à

déduire de la valeur de la part de propriété de l'assurée, tout comme la dette hypothécaire. La valeur de la donation en 2005 s'élevait à 253'266 fr. et devait être prise en compte à titre de dessaisissement, dès lors que la contre-prestation (valeur du droit d'habitation viager) n'atteignait pas le 90 % de la donation. En tenant compte d'un amortissement annuel de 10'000 fr. dès 2007, soit deux ans après la donation, la fortune dessaisie s'élevait au 1<sup>er</sup> janvier 2023 à 83'266 francs. La caisse a joint à sa décision sur opposition une nouvelle décision du 24 novembre 2023 de refus de prestations incluant ce nouveau chiffre dans le plan de calcul.

**B.** Par acte du 23 décembre 2023, E.\_\_\_\_\_ a interjeté un recours auprès de la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal contre cette décision sur opposition, concluant en substance à son annulation. Elle a contesté le calcul réalisé par la caisse, relevant que la valeur de 1'140'000 fr. fixée par le département ne correspondait pas à la valeur fiscale de 600'000 fr. arrêtée deux mois après la donation.

Par réponse du 30 janvier 2024, l'intimée a conclu au rejet du recours, confirmant sa décision sur opposition et le calcul réalisé à l'aide de l'estimation réalisée par le département.

### **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.

**2.** Le litige porte sur le droit de la recourante à des prestations complémentaires, plus particulièrement sur la détermination de la valeur du bien immobilier objet d'une donation pour établir l'existence et l'étendue d'un dessaisissement de fortune.

**3. a)** Les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle (art. 13 LPGA) en Suisse ont droit à des prestations complémentaires, notamment dès lors qu'elles perçoivent une rente de vieillesse de l'assurance-vieillesse et survivants (art. 4 al. 1 let. a LPC). En vertu de l'art. 3 al. 1 LPC, les prestations complémentaires se composent de la prestation complémentaire annuelle (let. a) et du remboursement des frais de maladie et d'invalidité (let. b).

**b)** L'art. 9 al. 1 LPC prévoit que le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues (art. 10 LPC) qui excède les revenus déterminants (art. 11 LPC).

A teneur de 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 enfants de l'AVS ou de l'AI (let. c, 1<sup>ère</sup> phrase), ainsi que les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (let. d).

**c)** L'art. 11a al. 2 LPC prévoit que 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. 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).

Selon l'art. 17a al. 5 OPC-AVS/AI (ordonnance du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité ; RS 831.301), 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.

Selon la jurisprudence, on entend par valeur vénale d'un bien immobilier au sens de cette disposition la valeur de vente qu'il possède dans le cours normal des affaires (TF 9C\_100/2019 du 16 mai 2019 consid. 6.1). La valeur vénale ainsi déterminée présuppose en principe une estimation concrète et actuelle du bien immobilier. Pour des raisons de praticabilité, il est toutefois possible de recourir à d'autres estimations appropriées (TF 9C\_100/2019 précité consid. 6.1 ; 9C\_801/2018 du 28 juin 2019 consid. 3.1 ; 9C\_550/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3).

Dans le Canton de Vaud, la compétence de déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier a été attribuée au Département de la santé et de l'action sociale (art. 15 et 53 RLVPC-RFM [règlement 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]).

**4.** La recourante s'étonne du fait que la valeur vénale de son immeuble ait été prise en compte, et non la valeur fiscale, et de la différence entre ces deux valeurs.

Si la valeur vénale est souvent supérieure à la valeur fiscale, il n'en demeure pas moins que c'est à juste titre que l'intimée a tenu compte de la valeur vénale du bien immobilier dont l'assurée a cédé la propriété à son fils en contrepartie d'un droit d'habitation en sa faveur, en 2005. La loi prévoit en effet qu'en cas de renonciation sans contre-prestation adéquate à une part de fortune ou à un droit légal, ceux-ci sont pris en considération dans les revenus déterminants comme s'il n'y avait pas été renoncé (art. 11a al. 2 LPC). L'art. 17a al. 5 OPC-AVS/AI précise qu'en cas de dessaisissement d'un immeuble, à titre onéreux ou gratuit, la valeur vénale est déterminante pour savoir s'il y a renonciation à des parts de fortune au sens de l'art. 11a al. 2 LPC. L'intimée a par conséquent requis l'estimation de la valeur vénale du bien cédé par l'assurée à son fils au Département de la santé et de l'action sociale, compétent dans le Canton de Vaud conformément aux art. 15 et 53 RLVPC-RFM. Elle a donc correctement fait application des règles en vue de l'estimation de la valeur vénale du bien immobilier dont l'assurée s'est dessaisie.

Pour le surplus, la recourante ne formule pas de grief particulier sur la manière dont le Département de la santé et de l'action sociale a procédé à l'estimation de son bien, estimation qui a été détaillée, ni sur la manière dont l'intimée a calculé la valeur du droit d'habitation pour déterminer le dessaisissement, dont le détail a été exposé dans la décision sur opposition. Elle ne conteste par ailleurs pas les autres éléments du calcul du droit des prestations complémentaires.

**5. a)** Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision sur opposition confirmée.

**b)** Il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires (art. 61 let. f bis 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 Cour des assurances sociales  
prononce :**

- I. Le recours est rejeté.
  
- II. La décision sur opposition rendue le 24 novembre 2023 par la Caisse cantonale 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 :

- E. \_\_\_\_\_,
- 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 :