

**COUR DES ASSURANCES SOCIALES**

---

---

Arrêt du 15 juillet 2025

---

Composition : M. WIEDLER, président  
Mmes Berberat et Livet, juges  
Greffière : Mme Chenaux

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**X.**\_\_\_\_\_, à [...], recourant,

et

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

---

**Art. 9a al. 1 LPC ; art. 17 al. 1 OPC-AVS/AI**

**E n f a i t :**

**A.**           **a)** X. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'assuré ou le recourant), né en [...], bénéficie d'une rente de l'assurance-vieillesse et survivants (AVS) depuis le 1<sup>er</sup> août 2023. Par demande du 2 août 2023 complétée les 28 août et 12 septembre suivant, il a sollicité l'octroi de prestations complémentaires (ci-après également : PC) auprès de l'Agence d'assurances sociales d[...] et produit une série de pièces justificatives.

Par décision du 3 novembre 2023, la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS (ci-après : la Caisse ou l'intimée) a alloué à l'assuré, dès le 1<sup>er</sup> août 2023, les prestations complémentaires minimales à savoir le subventionnement pour les primes de l'assurance obligatoire des soins. D'après le décompte annexé, la Caisse, tenant en particulier compte de dettes à hauteur de 5'331 fr. selon un décompte établi le 6 septembre 2023 par l'Office des poursuites [...], a fixé l'excédent de dépenses à 2'314 francs.

Le 10 novembre 2023, l'assuré a formé opposition à l'encontre de cette décision, soutenant essentiellement que ses dettes s'élevaient à 131'129 fr., conformément à sa décision de taxation révisée le 11 septembre 2023 pour l'année 2021, produite à l'appui de son écriture.

Par courrier du 16 novembre 2023, la Caisse a indiqué à l'assuré qu'elle était déjà en possession de sa décision de taxation 2021, tout en rappelant que seuls les montants des poursuites étaient pris en compte, à l'exclusion des actes de défaut de biens. Elle lui a donc signifié qu'elle ne pouvait répondre favorablement à sa demande.

Dans un courrier du 21 novembre 2023, l'assuré a en particulier maintenu que toutes les dettes reconnues par l'administration fiscale devaient être déduites de sa fortune dans le calcul des PC. A l'appui de son courrier, il a produit divers documents, dont un extrait du registre des poursuites du 20 novembre 2023, attestant de l'absence d'acte de défaut de biens, ainsi qu'un relevé de la Direction générale des affaires

institutionnelles et des communes, Direction du recouvrement (ci-après : DGAIC), du 24 juillet 2023, faisant état d'un solde de 11'572 fr. 40 dû au titre de l'assistance judiciaire.

Le 12 décembre 2023, la Caisse a requis des renseignements quant à plusieurs dettes, invitant l'assuré à répondre d'ici au 15 janvier 2024.

**b)** Par décision du 28 décembre 2023, la Caisse a accordé à l'assuré, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les prestations complémentaires minimales, soit le subventionnement des primes de l'assurance obligatoire des soins, retenant un excédent de dépenses de 3'000 fr., sur la base des mêmes revenus et fortune que précédemment.

Le 15 janvier 2024, l'assuré a répondu au courrier du 12 décembre 2023 et formé opposition contre cette nouvelle décision, reprochant, en substance, à la Caisse de ne tenir compte que des poursuites inscrites au registre. Il a allégué avoir une dette de 70'000 fr. en lien avec une vente immobilière et une autre de 11'372 fr. 10 en faveur du Centre social régional [...]. Il a joint à son envoi divers documents, dont une décision de remboursement du revenu d'insertion pour un montant de 11'372 fr. 10, rendue le 21 décembre 2023 par le Centre social précité, et une lettre du 25 mars 2019 établie par le notaire en charge de la vente du bien immobilier, confirmant le versement d'un acompte de 70'000 fr. par la société R.\_\_\_\_\_, ensuite de la signature de l'acte de vente à terme le 6 décembre 2018.

Par courrier du 6 février 2024, la Caisse a demandé à l'assuré des précisions au sujet de ses dettes, ainsi que la transmission d'une attestation au 31 décembre 2023 de sa dette envers R.\_\_\_\_\_.

Le 27 février 2024, l'assuré a donné des explications sur ses dettes et a transmis divers documents, notamment les suivants :

- un extrait de compte ouvert par le notaire au nom de l'assuré, qui mentionne les mouvements pour l'année 2018, à savoir, au crédit, la réception de l'acompte de 70'000 fr. le 4 décembre 2018, et comme mouvements débiteurs, le transfert de 32'725 fr. en faveur d'[...] et celui de 17'965 fr. 25 à l'Office des poursuites, datés les deux du 7 décembre 2018, puis le versement de 16'000 fr. à l'assuré et de 2'900 fr. avec le libellé « Note X. \_\_\_\_\_ » les 10 et 11 décembre 2018. A la suite de ces mouvements, le solde du compte au 31 décembre 2018 s'élevait à 409 fr. 75 ;

- un relevé du 6 décembre 2023 délivré par la DGAIC, indiquant une dette de 14'510 fr. 65 au titre de l'assistance judiciaire.

Dans un courriel du 4 mars 2024, l'assuré a précisé avoir fait l'objet d'une curatelle de portée générale et a produit un « constat de carence » rédigé par le notaire le 1<sup>er</sup> avril 2019, attestant que la société R. \_\_\_\_\_ avait conclu un acte de vente à terme concernant le bien immobilier appartenant à l'assuré en date du 6 décembre 2018. Il ressort également de ce document ce qui suit :

« L'entrée en possession a été fixée au 1<sup>er</sup> avril 2019.

Un acompte de septante mille francs (Fr. 70'000.00) a été payé par la société « R. \_\_\_\_\_ » sur le compte « clients ANV » du notaire instrumentateur numéro [...]. Cet acompte a été mis immédiatement à disposition du vendeur.

La signature de la réquisition de transfert et le règlement du solde du prix de vente de deux cent soixante mille francs (Fr. 260'000.00) ont été fixés au 1<sup>er</sup> avril 2019, les parties étant d'ores et déjà convoquées pour cette date en l'Etude du notaire soussigné.

[...]

Dûment convoqué, X. \_\_\_\_\_ ne se présente pas ni personne en son nom.

Le notaire soussigné constate :

1.- qu'X. \_\_\_\_\_ fait défaut ;

2.- que le solde du prix de vente de deux cent soixante mille francs (Fr. 260'000.00) a été dûment versé par la société « R. \_\_\_\_\_ » sur son compte « clients ANV » précité. La société « R. \_\_\_\_\_ » a donc rempli ses obligations à l'égard du vendeur, conformément aux dispositions de l'acte de vente à terme.

X. \_\_\_\_\_ faisant défaut, la réquisition de transfert immobilier ne peut être signée et déposée au Registre foncier. La vente à terme ne peut donc pas être exécutée.

Le présent contrat de carence est établi en lieu et place de la réquisition de transfert. Un exemplaire sera remis à chaque partie, à charge pour les intéressés de faire valoir leurs droits devant l'autorité judiciaire.

La société « R. \_\_\_\_\_ » déclare, par l'intermédiaire de son représentant, vouloir poursuivre l'exécution du contrat en demandant des dommages-intérêts moratoires.

Le solde du prix de vente restera donc consigné en l'Etude du notaire instrumentateur jusqu'à l'obtention d'une décision définitive et exécutoire relative au transfert immobilier de la parcelle [...] ».

Par courriel du 5 mars 2024, la Caisse a demandé à l'assuré de lui transmettre toutes les pièces en sa possession relatives à la procédure judiciaire en cours.

L'assuré a répondu le jour-même, expliquant avoir été placé sous curatelle de représentation en 2019 en raison de problèmes de santé et avoir déposé un recours auprès de la Chambre patrimoniale cantonale pour requérir l'annulation du contrat de vente, au motif qu'il était dépourvu de capacité de discernement au moment de sa signature. Il a produit notamment les pièces suivantes :

- un courrier de son avocat au Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale du 29 mars 2019, requérant la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la capacité de discernement de l'assuré ;

- une lettre de son avocat à la partie adverse du même jour, exposant que l'assuré était incapable de discernement au moment de la conclusion de la convention de vente, de sorte que le contrat de vente à terme était frappé de nullité ;

- une ordonnance de mesures provisionnelles du 25 septembre 2020 rendue par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale,

maintenant l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner en faveur de la société R.\_\_\_\_\_ sur la parcelle dont l'assuré était propriétaire et impartissant un délai à celle-ci pour ouvrir action au fond.

**c)** Par décision sur opposition du 15 mars 2024, la Caisse a partiellement admis l'opposition formée par l'assuré. Elle a ainsi tenu compte, dès août 2023, d'un montant de dettes de 42'311 fr. 35, porté à 55'421 fr. 70 dès janvier 2024, comprenant notamment la dette relative à l'assistance judiciaire et celle liée au remboursement du revenu d'insertion. En revanche, elle a précisé ne pas avoir retenu, à titre de dette, l'acompte de 70'000 fr. perçu dans le cadre de la vente litigieuse de son bien immobilier, considérant que cette créance présentait un caractère incertain. Elle a indiqué qu'un réexamen de la situation ne pourrait intervenir qu'une fois qu'un jugement serait rendu dans le cadre de la procédure judiciaire en cours. Selon les décomptes annexés, l'excédent de dépenses se montait à 6'012 fr. dès août 2023 et à 8'009 fr. dès janvier 2024, ouvrant droit, outre à la prise en charge des primes de l'assurance obligatoire des soins, à une prestation mensuelle de 75 fr. à compter de janvier 2024.

Le 3 juin 2024, l'assuré a demandé des informations sur l'état d'avancement de la procédure et a produit, à cette occasion, une facture médicale du 17 avril 2023 d'un montant de 7'200 fr., dont le solde impayé s'élèverait à 6'000 fr., ainsi que les justificatifs des versements déjà effectués. Il a allégué avoir omis de transmettre cette pièce auparavant et a requis l'intégration de cette dette supplémentaire dans le calcul des PC. Il a également fait valoir que la somme de 70'000 fr. avait été reconnue comme dette dans sa taxation fiscale de 2023, ce qui justifiait sa prise en compte dans le calcul des dites prestations.

Par courrier du 4 juin 2024, la Caisse a adressé à l'assuré, sous pli recommandé, la décision sur opposition du 15 mars 2024.

Tenant compte de la nouvelle dette relative à la facture médicale, la Caisse a modifié, par décision du 7 juin 2024, le droit de

l'assuré aux prestations complémentaires à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 en lui octroyant un montant mensuel de 125 fr. en plus de la prise en charge de ses primes de l'assurance-maladie.

**B.** Par acte du 8 juillet 2024, X. \_\_\_\_\_ a recouru auprès de la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal contre la décision sur opposition du 15 mars 2024, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation, ainsi qu'à l'octroi de prestations complémentaires, calculées en tenant compte de l'acompte de 70'000 fr. au titre de dette. Il a soutenu, en substance, que cette somme constituait dans tous les cas une dette exigible envers l'acquéreur, indépendamment de l'issue de la procédure judiciaire en cours. En effet, même s'il devait être débouté, le solde du prix de vente qui lui reviendrait serait réduit du montant de l'avance ainsi que des intérêts afférents. Il a fait valoir que cette dette avait été reconnue comme telle par l'autorité fiscale, ce qui démontrait qu'elle grevait juridiquement sa fortune et rendait légitime sa prise en considération dans le calcul des PC. Il a en outre souligné que l'acompte litigieux avait d'ores et déjà été dépensé et ne pouvait être restitué en l'état. Dans la mesure où elle serait exigible dans tous les cas, il a estimé que cette dette pourrait être assimilée à une dette hypothécaire, déductible de la fortune selon les principes applicables en matière de PC. Enfin, il a exposé sa situation financière précaire, laquelle justifiait, selon lui, la nécessité de bénéficier de prestations complémentaires plus élevées. A l'appui de son recours, il a produit diverses pièces, dont :

- le contrat de vente à terme immobilière conclu le 6 décembre 2018 avec R. \_\_\_\_\_, lequel mentionnait ce qui suit :

« 12.- La signature de la réquisition de transfert et le paiement du solde du prix de vente auront lieu le 1<sup>er</sup> avril 2019. Les comparants sont d'ores et déjà convoqués pour cette date en l'Etude du notaire instrumentateur.

Le défaut éventuel de comparution de l'une des parties sera constaté par un procès-verbal authentique.

Si l'une ou l'autre des parties ne se présente pas ou refuse de s'exécuter après avoir été régulièrement convoquée, l'autre partie aura à son choix, la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat en demandant des dommages-intérêts moratoires ;

- soit de renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une somme de trente-trois mille francs (Fr. 33'000.00) au titre de peine conventionnelle, montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure que l'avis donné à la partie défaillante de sa détermination. [...] »

- sa décision de taxation pour l'année 2023 du 23 avril 2024, retenant une dette de 124'920 fr. grevant la fortune.

Par réponse du 12 août 2024, la Caisse a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision sur opposition. Elle a estimé que la dette de 70'000 fr. invoquée par le recourant ne pouvait pas être intégrée dans le calcul des prestations complémentaires, au motif qu'elle était subordonnée à une condition suspensive, soit l'issue incertaine de la procédure judiciaire. Elle a relevé que si le recourant obtenait gain de cause, il serait tenu de restituer l'acompte, mais que s'il perdait, il percevrait le solde du prix de vente, sans que l'acquéreur puisse récupérer le montant versé, étant précisé que ce solde était supérieur à la valeur fiscale du bien retenu dans le calcul. En l'absence de jugement définitif, la Caisse a considéré que la dette litigieuse ne répondait pas aux exigences posées par le ch. 3444.01 DPC (Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI édictées par l'Office fédéral des assurances sociales). Elle a précisé en outre ne pas disposer de preuves claires de la reconnaissance fiscale de cette dette, les pièces produites ne permettant pas d'établir quelles dettes avaient effectivement été prises en compte dans la taxation. Enfin, elle a soutenu qu'elle n'avait eu connaissance de l'existence de cette somme qu'au stade de l'opposition et qu'elle n'avait donc pas encore pu se prononcer sur un éventuel dessaisissement de fortune, d'autant plus que la taxation fiscale révélait une fortune très réduite moins de deux ans après le versement de l'acompte. Pour pouvoir se prononcer, il était nécessaire, à son sens, que le recourant explique, preuve à l'appui, l'utilisation des 70'000 francs.

Par réplique du 29 octobre 2024, le recourant a rappelé qu'il se trouvait dans une situation personnelle difficile à l'époque des faits et

qu'il était sous curatelle, ce qui compliquait la collecte des pièces justificatives exigées par l'intimée. Il a toutefois relevé avoir transmis à cette dernière, par courrier électronique du 23 février 2024, un extrait de compte de l'étude notariale ouvert à son nom relatif à l'année 2018, dont il ressortait qu'une partie du montant litigieux avait été affectée au remboursement de dettes, le solde à sa disposition s'élevant alors à 16'000 francs. Cette pièce a été produite à l'appui de son écriture.

Par duplique du 11 novembre 2024, l'intimée a maintenu ses conclusions tendant au rejet du recours, en précisant qu'aucun dessaisissement de fortune ne devait être retenu au vu de l'extrait de compte produit par le recourant, dont elle a confirmé avoir reçu copie le 23 février 2024.

Dans ses déterminations du 18 novembre 2024, le recourant a fait valoir que son courrier du 29 octobre 2024 ne pouvait être considéré comme une réplique et a sollicité un délai supplémentaire pour se déterminer sur les écrits de l'intimée.

Dans ses ultimes déterminations du 27 mars 2025, le recourant a maintenu ses conclusions initiales et conclu, à titre subsidiaire, au renvoi de la cause à l'intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En substance, il a reproché à l'intimée de ne pas avoir tenu compte de sa taxation fiscale entrée en force, et de ne pas avoir examiné attentivement les pièces produites, soulignant que l'extrait de compte précité était déjà en possession de celle-ci avant le prononcé de la décision sur opposition. Il a en outre invoqué des violations répétées du principe de la bonne foi.

### **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, le recours est 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]), à défaut de preuve que la décision sur opposition du 15 mars 2024 soit parvenue au recourant avant le 7 juin 2024. Respectant en outre les autres conditions formelles prévues par la loi (art. 61 let. b LPGA notamment), le recours est recevable.

**2.** Le litige porte sur le montant des prestations complémentaires auxquelles le recourant peut prétendre à partir du 1<sup>er</sup> août 2023, plus particulièrement sur la question de savoir si la somme de 70'000 fr., perçue à titre d'acompte dans le cadre de la vente de son bien immobilier, doit être prise en considération dans le calcul de sa fortune et, cas échéant, à quel titre.

**3. a)** 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.

**b)** Selon l'art. 9a al. 1 LPC (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021), les personnes dont la fortune nette est inférieure aux seuils suivants ont droit à des prestations complémentaires :

- 100'000 fr. pour les personnes seules (let. a),
- 200'000 fr. pour les couples (let. b),
- 50'000 fr. pour les enfants ayant droit à une rente d'orphelin ou donnant droit à une rente pour enfant de l'AVS ou de l'AI (let. c).

L'immeuble qui sert d'habitation au bénéficiaire de prestations complémentaires ou à une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations et dont l'une de ces personnes au moins est propriétaire n'est pas considéré comme un élément de la fortune nette au sens de l'al. 1 (art. 9a al. 2 LPC).

**c)** Les dépenses reconnues sont énumérées à l'art. 10 LPC.

**d)** 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 ; si le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations est propriétaire d'un immeuble qui sert d'habitation à l'une de ces personnes au moins, seule la valeur de l'immeuble supérieure à 112'500 fr. entre en considération au titre de la fortune (let. c) ;
- les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (let. d.).

**e)** Sont pris en compte en règle générale pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle, les revenus déterminants obtenus au cours de l'année civile précédente et l'état de la fortune le 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour laquelle la prestation est servie (art. 23 al. 1 OPC-AVS/AI

[ordonnance du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité ; RS 831. 301]).

**f)** La fortune déterminante englobe tous les actifs que l'assuré a effectivement reçus et dont il peut disposer sans restriction, ceci sous réserve d'un dessaisissement de fortune. La fortune de l'assuré comprend ainsi tous ses biens mobiliers et immobiliers et les droits personnels et réels lui appartenant, l'origine des fonds étant à cet égard sans importance (ch. 3443.01 DPC). Ne sont notamment pas pris en considération pour le calcul de la prestation complémentaire les éléments de fortune se trouvant à l'étranger et ne pouvant pas être transférés en Suisse ou réalisés pour une raison quelconque ; en revanche, si le produit de la vente d'un bien foncier peut être transféré en Suisse, celui-ci doit être pris en compte (ch. 3443.07 DPC).

Selon l'art. 17 OPC-AVS/AI, la fortune nette est calculée en déduisant les dettes prouvées de la fortune brute (al. 1). Les dettes hypothécaires peuvent être déduites jusqu'à concurrence de la valeur de l'immeuble (al. 2). A cet égard, les DPC précisent que les dettes prouvées doivent être déduites de la fortune brute, pour autant qu'elles existent réellement et non pas seulement éventuellement au moment déterminant et que leur motif juridique et leur cause soient satisfaits. Leur échéance n'est toutefois pas une condition préalable. Elles doivent néanmoins peser sur la substance économique de la fortune. Ne peuvent donc pas être prises en compte les dettes, qui ont pour base une créance non garantie par un gage, dont le remboursement n'est exigible qu'au moment du décès du bénéficiaire de PC, les dettes dont la créance est prescrite et les dettes subordonnées à une condition suspensive, c'est-à-dire les créances envers le bénéficiaire de PC dont la naissance dépend d'un événement futur incertain (ch. 3444.01 DPC).

L'art. 17a al. 1 OPC-AVS/AI précise que la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile. Les immeubles et biens-fonds ne doivent être estimés selon les principes prévus par la législation sur

l'impôt cantonal direct du canton de domicile que s'ils servent d'habitation à un bénéficiaire de PC ou à une personne prise en compte dans le calcul de la PC (immeuble servant d'habitation à ses propriétaires) (ch. 3445.02 DPC).

**4.** A l'examen du dossier, il appert que le recourant a signé le 6 décembre 2018 un contrat de vente à terme portant sur son bien immobilier avec entrée en possession prévue le 1<sup>er</sup> avril 2019 en faveur de la société R.\_\_\_\_\_ et a perçu à ce titre un acompte de 70'000 francs. Par la suite, le recourant a souhaité se départir du contrat, entraînant l'ouverture d'une procédure actuellement pendante devant la Chambre patrimoniale cantonale.

Dans sa décision sur opposition, l'intimée a refusé de reconnaître cet acompte de 70'000 fr. comme une dette déductible, au motif qu'il s'agirait d'une créance incertaine subordonnée à l'issue de la procédure judiciaire. Elle a considéré que si le recourant obtenait gain de cause, il serait tenu de restituer ce montant, alors que s'il perdait le procès, il percevrait le solde du prix de vente, soit 260'000 fr., sans que l'acquéreur ne récupère l'acompte déjà versé.

Cette appréciation ne saurait être suivie. Selon les principes rappelés ci-dessus (cf. consid. 3f *supra*), une dette peut être prise en compte dans la détermination de la fortune nette, même si elle n'est pas encore exigible, pour autant qu'elle existe réellement au moment déterminant et qu'elle pèse sur la substance économique du patrimoine. Ces conditions sont réunies en l'espèce, comme le soutient à juste titre le recourant. Ce dernier a effectivement perçu le montant de 70'000 fr. le 4 décembre 2018 et ne le détient plus, celui-ci ayant été, selon l'extrait de compte ouvert par le notaire au nom de l'assuré, en grande partie affecté au remboursement de dettes, ce qui n'est pas contesté. Ainsi, la fortune du recourant, estimée à sa valeur vénale, est restée inchangée lorsque le recourant a perçu l'acompte de 70'000 fr., ce montant ayant servi à éteindre des dettes, mais ayant diminué d'autant les attentes du recourant quant au prix de vente de sa maison selon le contrat conclu

avec l'acheteuse. De même, la valeur de ces éléments de fortune restera inchangée que le recourant gagne ou perde son procès. Dans la première éventualité, il devra restituer l'acompte et contracter une nouvelle dette de 70'000 fr., mais il pourra vendre sa maison à un autre acheteur à sa pleine valeur vénale. Dans la seconde hypothèse, il percevra la valeur vénale de sa maison diminuée de l'acompte. Ainsi, contrairement aux dommages-intérêts ou à la peine conventionnelle de 33'000 fr., dont l'exigibilité dépend de l'issue du procès, l'obligation de restituer ou de compenser l'acompte de 70'000 fr. est déjà concrétisée puisqu'elle diminue, dans tous les cas, le patrimoine du recourant. Reste à examiner les conséquences sur le droit aux prestations complémentaires.

Tout d'abord, il convient de rappeler que la maison du recourant, objet du contrat de vente contesté, est prise en compte dans le calcul de la fortune déterminante sous l'angle des prestations complémentaires à sa valeur fiscale, puisque l'intéressé y est domicilié. On relève encore que ce bien immobilier n'est l'objet d'aucune hypothèque ni d'aucun gage. Dans ce contexte, ne pas tenir compte de l'acompte de 70'000 fr. à titre de dette revient à améliorer fictivement et de manière injustifiée la situation financière du recourant. En effet, avant qu'il ne perçoive l'acompte de 70'000 fr., les dettes qu'il a acquittées grâce à ce montant auraient été déduites de sa fortune déterminante sous l'angle du droit aux prestations complémentaires. A suivre, la position de l'intimée, ce montant ne serait plus déductible. Or, comme on l'a vu précédemment, la situation financière réelle du recourant (tenant compte exclusivement des éléments déterminants pour trancher la problématique soumise à la Cour de céans) est demeurée inchangée. Les dettes du recourant ne se sont pas éteintes « gratuitement », par une somme acquise sans-contreprestation ou sans grever un bien, mais par un prélèvement, certes particulier, sur la valeur de son bien immobilier, au même titre qu'une dette hypothécaire ou une dette garantie par gage immobilier.

En outre, et quoi qu'en dise l'intimée, il ressort du dossier que, même en intégrant cette dette de 70'000 fr., le montant total des dettes

prises en compte dans le calcul des PC d'août à décembre 2023 (112'311 fr. 35 [42'311 fr. 35 + 70'000 fr.]) demeure inférieur à celui reconnu par l'autorité fiscale pour l'année 2023 (124'920 francs). Il n'est dès lors pas déterminant de disposer du détail des éléments retenus par l'autorité fiscale pour admettre que la somme litigieuse a bien été comptabilisée comme dette.

En conséquence, la somme de 70'000 fr., perçue à titre d'acompte par le recourant dans le cadre de la vente de son bien immobilier, constitue un élément grevant réellement son patrimoine qui doit être déduit de sa fortune brute au sens de l'art. 17 OPC-AVS/AVI. La décision de l'intimée doit dès lors être annulée sur ce point et la cause doit être renvoyée à cette autorité pour qu'elle procède au calcul du droit aux prestations complémentaires sur cette base, puis rende une nouvelle décision.

**5. a)** Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision sur opposition attaquée annulée, la cause étant renvoyée à l'intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**b)** Il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires (art. 61 let. f bis LPGA), ni d'allouer de dépens, la partie recourante ayant procédé sans mandataire qualifié (ATF 127 V 205 consid. 4b).

**Par ces motifs,  
la Cour des assurances sociales  
p r o n o n c e :**

**I.** Le recours est admis.

**II.** La décision sur opposition rendue le 15 mars 2024 par la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS est annulée, la cause lui étant renvoyée pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

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

Le président :

La greffière :

**Du**

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

- X. \_\_\_\_\_,
- 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 :