

COUR DES ASSURANCES SOCIALES

Arrêt du 12 juin 2026

Composition : M. WIEDLER, président
Mme Pasche et M. Piguet, juges
Greffière : Mme Lopez

* * * * *

Cause pendante entre :

B. _____ **et feu E.** _____, à Q***, recourants, représentés par leur fille
C. _____, à R***,

et

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

Art. 9a al. 1 LPC

En fait :

A. a) Le 10 mars 2020, E._____ et B._____ (ci-après : les assurés ou les recourants), nés respectivement en 1946 et 1942, ont déposé une demande de prestations complémentaires auprès de la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS (ci-après : la Caisse ou l'intimée).

Dans un courrier du 13 mai 2020, la Caisse a observé que la fortune mobilière du couple était passée de 228'842 fr. au 31 décembre 2017 à 82'503 fr. au 31 décembre 2019 et a demandé des renseignements complémentaires aux assurés, notamment les justificatifs relatifs à cette diminution de fortune.

Le 22 juin 2020, les assurés ont remis divers documents à la Caisse, dont un acte de vente du 7 novembre 2002 portant sur la parcelle n° *** de la commune de Q***, un « contrat de base pour prêt hypothécaire » du 21 juin 2013 conclu avec la banque F._____ et un contrat de transfert d'une cédule hypothécaire aux fins de garantie également daté du 21 juin 2013. Il ressort de ces documents que les assurés étaient locataires de leur logement conjugal situé sur la parcelle précitée avant que leurs cinq enfants achètent cette parcelle à la G._____ et constituent un droit d'habitation en leur faveur par acte notarial du 7 novembre 2002. Il découle aussi de ces documents que les assurés sont débiteurs d'un prêt hypothécaire de 170'000 fr. sur l'immeuble précité auprès de la banque F._____, à la suite d'une augmentation d'un prêt hypothécaire de 85'000 fr. réalisée en juin 2013 et destinée à leur fils J._____ pour la construction d'un hangar agricole.

N'ayant pas obtenu d'informations supplémentaires quant à la diminution de la fortune mobilière des assurés, la Caisse a retenu un dessaisissement de fortune de 126'339 fr. et refusé d'octroyer des prestations complémentaires en raison d'un excédent de revenus, par décision du 10 juillet 2020.

b) Le 3 juin 2022, les assurés ont déposé une nouvelle demande de prestations complémentaires.

Par décision du 21 décembre 2022, la Caisse a rejeté la demande de prestations, au motif que la fortune nette du couple, qui devait comprendre le dessaisissement de fortune déjà pris en compte en 2020, dépassait le seuil de 200'000 fr. admis pour les couples.

B. Le 26 avril 2024, les assurés, représentés par leur fille C._____, ont déposé une nouvelle demande de prestations complémentaires.

Par décision du 18 novembre 2024, la Caisse a rejeté cette demande, au motif que la fortune des assurés, compte tenu d'un dessaisissement de 86'339 fr., dépassait le seuil de 200'000 fr. admis pour les couples.

Par courrier du 16 décembre 2024, les assurés se sont opposés à cette décision et ont demandé des précisions sur le dessaisissement de fortune pris en compte.

Le 20 décembre 2024, la Caisse a donné des explications sur la diminution de fortune constatée lors de la première demande de prestations de 2020 et sur la manière dont la fortune dessaisie avait été calculée.

Dans un courrier du 18 janvier 2025, les assurés ont maintenu leur opposition.

Le 17 février 2025, par l'intermédiaire de leur fiduciaire, ils ont expliqué que les décisions de taxation de 2018 et de 2019 confirmaient que leur fortune n'avait pas diminué et qu'il avait dû y avoir une erreur lors de la première demande de prestations complémentaires faite en 2020.

Dans un courriel du 18 février 2025, la Caisse a demandé des pièces complémentaires, en observant qu'elle avait retenu depuis 2020 une

diminution de fortune sur la base des relevés bancaires et postaux produits à l'époque par les assurés qui avaient dû omettre de produire les relevés d'un de leur compte bancaire.

A la demande de la Caisse, les assurés ont produit leurs déclarations d'impôts relatives aux années 2018 à 2023 qui faisaient état d'une dette hypothécaire de 170'000 fr. et d'une créance de 85'000 fr. en lien avec un prêt accordé à leur fils J._____.

Le 12 mars 2025, la Caisse a requis une copie du contrat de prêt mentionné dans les déclarations d'impôts.

Le 29 avril 2025, elle a réitéré sa demande, en signalant aux assurés que sans réponse de leur part au 30 mai 2025, elle rendrait une décision sur la base des éléments en sa possession.

Dans un courriel du 29 mai 2025, la fille des assurés a indiqué que ses parents avaient augmenté l'hypothèque de la maison en 2013 afin de financer le hangar agricole de leur fils J._____.

Par décision sur opposition du 6 juin 2025, la Caisse a confirmé le refus d'entrer en matière sur la demande de prestations des assurés. Elle a observé que la différence entre le montant de la fortune déterminé par les autorités fiscales et celui calculé par elle sur la base des documents remis en 2020 n'était pas liée à un dessaisissement de fortune, mais s'expliquait par un prêt en faveur de J._____ par le biais d'une augmentation d'une hypothèque qui était passée de 85'000 fr. à 170'000 francs. La Caisse a ainsi procédé à un nouveau calcul de la fortune nette du couple sans tenir compte d'un dessaisissement de fortune, mais en prenant en considération le prêt de 85'000 fr. accordé à J._____, ce qui aboutissait à une fortune nette de 241'716 fr. 98, qui était supérieure au seuil de 200'000 fr. admis pour les couples.

Par courriel du 3 juillet 2025, les assurés ont contesté cette décision sur opposition.

Par courrier du même jour, posté le lendemain à l'attention de la Caisse, les assurés, représentés par leur fille C._____, ont indiqué qu'ils maintenaient leur « recours » contre la décision de refus d'octroi de prestations complémentaires.

C. Le 8 juillet 2025, la Caisse a transmis le courrier des assurés du 3 juillet 2025 à la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal comme objet de sa compétence.

Invitée à se déterminer sur le recours, la Caisse a conclu à son rejet par réponse du 12 août 2025.

Dans leur réplique du 17 septembre 2025, les recourants ont maintenu leur recours, en reprochant notamment à l'intimée d'avoir pris en compte un prêt de 85'000 fr. pour le calcul de la fortune nette et de s'être référée aux précédentes demandes de prestations complémentaires.

L'intimée a maintenu sa position dans sa duplique du 2 octobre 2025.

Interpellée par le juge instructeur, l'intimée a expliqué, le 20 novembre 2025, les raisons l'ayant conduit à ne pas tenir compte de la dette de 170'000 fr. contractée par les recourants auprès de la banque F._____ dans le calcul du droit aux prestations complémentaires.

Le recourant E._____ est décédé le ***2026.

En droit :

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 de l'intimée qui l'a transmis d'office au tribunal de céans compétent (art. 30 LPGA ; art. 20 al. 3 et 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. a) En procédure juridictionnelle administrative, ne peuvent être examinés et jugés que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative compétente s'est prononcée préalablement d'une manière qui la lie, sous la forme d'une décision. La décision détermine ainsi l'objet de la contestation qui peut être déféré en justice par voie de recours. Si aucune décision n'a été rendue, la contestation n'a pas d'objet et un jugement sur le fond ne peut pas être prononcé. Dans le même sens, les conclusions qui vont au-delà de l'objet de la contestation, tel que défini par la décision litigieuse, sont en principe irrecevables (ATF 144 II 359 consid. 4.3 ; 142 I 155 consid. 4.4.2 ; 134 V 418 consid. 5.2.1).

b) En l'occurrence, les critiques des recourants qui portent sur les décisions rendues en 2020 et 2022, entrées en force faute d'avoir été contestées en temps utile, sont irrecevables.

c) Le litige porte sur le droit des recourants à obtenir des prestations complémentaires à la suite de la demande déposée le 26 avril 2024, singulièrement sur les éléments à prendre en compte pour déterminer la fortune déterminante ouvrant le droit aux prestations complémentaires.

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^{er} 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).

A teneur de l'art. 2 al. 1 OPC-AVS/AI (ordonnance du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité ; RS 831.301), lorsqu'un immeuble qui n'est pas considéré comme élément de la fortune nette conformément à l'art. 9a al. 2 LPC est grevé par des dettes hypothécaires, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la fortune pour le seuil d'entrée au sens de l'art. 9a al. 1 LPC.

c) 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 dont le bénéficiaire est usufruitier ou titulaire d'un droit d'habitation, ainsi que la

valeur capitalisée de l'usufruit ou du droit d'habitation (ch. 3443.07 DPC). En revanche, la valeur locative de l'immeuble sur lequel l'assuré bénéficie d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit être pris en compte dans les revenus de la fortune (ch. 3433.01 et 3433.02 DPC).

Selon l'art. 11a al. 2 LPC (dans sa teneur en vigueur depuis le 1^{er} 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. Aux termes de l'art. 17b OPC-AVS/AI, il y a dessaisissement de fortune lorsqu'une personne aliène des parts de fortune sans obligation légale et que la contre-prestation n'atteint pas au moins 90 % de la valeur de la prestation (let. a) ou lorsqu'elle a consommé, au cours de la période considérée, une part de fortune excédant ce qui aurait été admis sur la base de l'art. 11a al. 3 LPC (let. b). Le montant du dessaisissement en cas d'aliénation correspond à la différence entre la valeur de la prestation et la valeur de la contre-prestation (art. 17c OPC-AVS/AI). Le montant de la fortune qui a fait l'objet d'un dessaisissement au sens de l'art. 11a al. 2 et 3 LPC et qui doit être pris en compte dans le calcul de la prestation complémentaire est réduit chaque année de 10'000 fr. (art. 17e al. 1 OPC-AVS/AI).

d) 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). Les dettes doivent exister effectivement, mais ne doivent pas nécessairement être exigibles. En revanche, les dettes incertaines ou dont le montant n'a pas encore été déterminé ne peuvent être déduites (ATF 142 V 311 consid. 3.1 et la référence).

4. a) En l'occurrence, il convient tout d'abord de constater que c'est à juste titre que l'intimée a retenu dans le calcul de la fortune du couple le montant de 85'000 fr. accordé par les recourants à leur fils J._____ à titre de prêt. Même si aucun contrat de prêt écrit n'a été versé au dossier, l'existence de cette créance de 85'000 fr. que les recourants

détiennent à l'encontre de leur fils ne fait aucun doute au vu des explications fournies par les recourants et des pièces versées au dossier. D'ailleurs, ce prêt a été annoncé par les recourants comme élément de fortune dans leurs déclarations d'impôts successives.

b) Il ressort ensuite du dossier que les recourants ont une dette de 170'000 fr. contractée auprès de la banque F._____ que l'intimée a refusé de prendre en compte pour la détermination de la fortune nette. Sur interpellation du juge instructeur, l'autorité intimée a expliqué avoir appliqué par analogie les art. 9a al. 2 LPC et art. 2 al. 1 OPC-AVS/AI, régissant la situation des assurés propriétaires de leur logement, et estimé par ailleurs que cette dette ne grevait pas la substance économique des recourants puisqu'en cas de défaut de remboursement des intérêts, c'était le bien immobilier, propriété des enfants des recourants, qui serait saisi.

L'intimée ne peut pas être suivie dans ses explications. En effet, la situation du propriétaire de son logement est différente de celle du titulaire d'un droit d'habitation sur son logement. Dans le premier cas, l'assuré peut disposer librement de son bien et le céder. La valeur de son bien devrait donc en principe (selon les principes généraux applicables pour déterminer les éléments constituant la fortune) être imputée à sa fortune ; l'art. 9a al. 2 LPC déroge à ce principe afin d'éviter que les assurés, propriétaires de leur logement, ne doivent vendre leur bien avant de pouvoir toucher des prestations complémentaires. En revanche, le droit d'habitation est personnel et incessible (art. 776 al. 1 et 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]), de sorte que le bénéficiaire ne peut pas en disposer. Sous l'angle du droit des prestations complémentaires, on ne peut donc pas en tenir compte comme un élément de fortune, puisque l'assuré n'en dispose pas librement, en ce sens qu'il ne peut pas le vendre et qu'il n'a de valeur que pour son titulaire. D'ailleurs la valeur capitalisée du droit d'habitation ne constitue pas non plus de la fortune pour le bénéficiaire sous l'angle du droit fiscal. Ainsi, même sans l'art. 9a al. 2 LPC, le droit d'habitation ne serait pas un élément de la fortune de l'assuré, de sorte que cette disposition ne trouve pas à s'appliquer par analogie.

S'agissant des dettes hypothécaires, l'art. 2 al. 1 OPC-AVS/AI, dont se prévaut l'intimée, prévoit que lorsqu'un immeuble qui n'est pas considéré comme élément de la fortune nette conformément à l'art. 9a al. 2 LPC est grevé par de telles dettes, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la fortune pour le seuil d'entrée au sens de l'art. 9a al. 1 LPC. Le législateur ayant déjà sorti la valeur du logement de la fortune de son propriétaire, l'art. 2 al. 1 OPC-AVS/AI vise à éviter que les dettes hypothécaires qui grèvent ce bien ne viennent diminuer le reste de la fortune de l'assuré, ce qui avantagerait les propriétaires de leur logement qui pourraient alors déduire des dettes qui grèvent des biens dont il n'est pas tenu compte dans la fortune.

La situation du cas d'espèce n'est en rien comparable. En effet, la dette de 170'000 fr. des recourants est garantie par l'immeuble dont leurs cinq enfants sont propriétaires et sur lequel les recourants disposent d'un droit d'habitation. Le contrat de prêt avec la banque F. _____ a été signé par les recourants en qualité de débiteurs et par leurs cinq enfants en qualité de garants, étant précisé que le contrat de garantie transférant la cédule hypothécaire à la banque n'a été signé que par les enfants. Si les recourants ne remplissent pas leurs obligations envers la banque, celle-ci pourra demander l'exécution forcée sur la valeur du bien immobilier dont les enfants sont propriétaires. Les enfants pourront alors demander à leurs parents le remboursement des 170'000 fr. avec lesquels la banque s'est désintéressée. Ainsi, dès lors que la dette des recourants est garantie par un gage immobilier grevant un bien dont ils ne sont pas propriétaires, il convient de considérer qu'en réalité les intéressés répondent de cette dette sur l'ensemble de leurs biens. Elle doit dès lors être prise en compte dans le calcul de la fortune déterminante ouvrant le droit aux prestations complémentaires. L'art. 2 al. 1 OPC-AVS/AI n'est pas applicable à une telle constellation de faits.

Précisons encore que la question d'un éventuel dessaisissement de fortune en lien avec la dette initiale de 85'000 fr. également contractée en 2002 par les recourants dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble précité par les cinq enfants peut demeurer ouverte, étant donné qu'aucune

fortune dessaisie ne pourrait être prise en compte en l'espèce, au vu de l'amortissement prévu à l'art. 17e OPC-AVS/AI.

c) Pour le reste, les autres éléments pris en compte dans le calcul de la fortune déterminante ne sont pas contestés et n'apparaissent pas discutables. Il n'y a donc pas lieu de les examiner plus en détails.

d) Au vu de ce qui précède, il convient de déduire le montant de 170'000 fr. de la fortune déterminante du couple au 31 décembre 2023, qui s'élève ainsi à 71'716 fr. 98 (241'716,98 – 170'000). La fortune nette du couple étant inférieure au seuil de 200'000 fr. ouvrant le droit à des prestations complémentaires sous l'angle de l'art. 9a al. 1 let. b LPC, la décision sur opposition de l'intimée doit être annulée et la cause retournée à cette autorité afin qu'elle entre en matière sur la demande de prestations déposée le 26 avril 2024.

5. a) En définitive, le recours doit être admis, dans la mesure où il est recevable, la décision sur opposition du 6 juin 2025 annulée et la cause renvoyée à l'intimée afin qu'elle entre en matière sur la demande de prestations du 26 avril 2024 et procède au calcul du droit aux prestations complémentaires des recourants.

b) Il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires (art. 61 let. f bis LPGA), ni d'allouer des dépens, les recourants 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, dans la mesure où il est recevable.
- II.** La décision sur opposition rendue le 6 juin 2025 par la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS est annulée, la cause étant renvoyée à cette autorité afin qu'elle procède 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 :

- C. _____ (pour les recourants),
- 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 :