

S1 24 91

**ARRÊT DU 28 OCTOBRE 2025**

**Tribunal cantonal du Valais  
Cour des assurances sociales**

Composition : Candido Prada, président ; Frédéric Fellay et Matthieu Sartoretti, juges ;  
Garance Klay, greffière

**en la cause**

**X \_\_\_\_\_**, recourant

**contre**

**CAISSE DE COMPENSATION DU CANTON DU VALAIS**, intimée

(art. 11a LPC, art. 15e OPC ; droit aux prestations complémentaires, renonciation à un  
usufruit)

## Faits

**A.** Par acte de donation du 5 novembre 2011, X \_\_\_\_\_, né en 1960, domicilié à A \_\_\_\_\_ (VS), a cédé à son neveu B \_\_\_\_\_, domicilié à C \_\_\_\_\_ (FR), l'appartement n° 2 ainsi que la cave n° 4 sis dans l'immeuble n° 6041, plan n° 61, PPE n° 12119, sur la commune de D \_\_\_\_\_ (nom local « E \_\_\_\_\_ »). Selon l'acte, la valeur fiscale de l'immeuble était de 125 130 francs. Les précisions suivantes ont été inscrites : « L'immeuble faisant l'objet du présent acte devant faire l'objet de rénovations importantes que Monsieur X \_\_\_\_\_ n'est pas en mesure de financer concernant la part dont il est propriétaire, Monsieur X \_\_\_\_\_ déclare en faire acte de donation à titre gratuit à son neveu, Monsieur B \_\_\_\_\_, qui accepte et promet de procéder aux travaux nécessaires avec l'aide financière de ses parents ». « En échange » de la donation susmentionnée, B \_\_\_\_\_ a constitué un droit d'usufruit personnel et viager en faveur de X \_\_\_\_\_ sur l'immeuble précité. La valeur locative annuelle de l'immeuble concerné a été fixée à 5000 fr., sur la base du marché locatif à A \_\_\_\_\_, et la valeur de l'usufruit a été capitalisée à 75 550 francs (pièce 2e du dossier CCC).

Ce bien immobilier avait été attribué en 1996, à titre d'avancement d'hoirie, en copropriété simple entre X \_\_\_\_\_ (1/2) et sa sœur, F \_\_\_\_\_ (1/2) (pièce 2d du dossier CCC).

En date du 20 août 2020, X \_\_\_\_\_ a requis la radiation de cet usufruit (pièce 2g du dossier CCC).

Le 19 janvier 2023, l'assuré a signé une convention avec son neveu afin que ce dernier lui loue une chambre dans le logement susmentionné ; le loyer mensuel a été fixé à 220 fr. + 80 fr. de charges. Il était précisé que le locataire avait le droit d'utiliser, conjointement avec son bailleur, la cuisine, le salon, la salle de bain et une partie de la cave (pièce 2c ; cf. également la quittance de paiement de février à mai 2023, pièce 9 du dossier CCC).

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023, l'assuré perçoit une rente ordinaire mensuelle de l'AVS (pièce 2i de la CCC).

**B.** Le 2 mars 2023, X \_\_\_\_\_ a déposé une demande de prestations complémentaires (ci-après PC) auprès de la Caisse de compensation du Canton du Valais (ci-après la CCC). Il a mentionné qu'il habitait seul et ne partageait pas le logement avec son propriétaire (pièce 2 du dossier CCC).

Par décision du 10 octobre 2023, la CCC a accordé des PC à l'assuré, à hauteur de 950 fr./mois, avec effet dès le 1<sup>er</sup> mars 2023. La CCC a considéré que la valeur de l'usufruit cédé devait être considérée comme une renonciation à un revenu ; par conséquent, elle a réintégré sa valeur annuelle, arrêtée à 4300 fr. (valeur locative ressortant du PV de taxation fiscale 2019 ; pièce 6 du dossier CCC), dans les revenus déterminants de l'assuré. Ce montant a également été retenu dans les dépenses reconnues (valeur locative) et il n'a pas été tenu compte du loyer de 220 fr. mentionné dans la convention du 19 janvier 2023 (pièce 16 du dossier de la CCC).

X \_\_\_\_\_ a formé opposition contre cette décision en date du 11 novembre 2023 afin de contester la prise en compte d'un dessaisissement correspondant à la valeur de l'usufruit de l'appartement cédé. Il a exposé avoir dû abandonner cet usufruit car il ne pouvait plus en assumer les charges ; il a ajouté que la valeur locative de ce bien ne se trouvait plus sur sa taxation fiscale mais sur celle de son neveu (pièce 17 du dossier CCC).

Le 9 février 2024, la CCC a rendu une nouvelle décision annulant et remplaçant la précédente afin de tenir compte d'une réduction des primes dans l'assurance-maladie. Le montant des PC a été porté à 951 fr./mois. Le dessaisissement d'usufruit susmentionné a été maintenu (pièce 21 du dossier CCC).

Les griefs de l'assuré ont été écartés par décision sur opposition de la CCC du 24 avril 2024 et la décision du 10 octobre 2023 (rem. remplacée par celle du 9 février 2024) a été confirmée (pièce 21 du dossier CCC).

**C.** X \_\_\_\_\_ a interjeté recours céans en date du 24 mai 2024. En substance, il a répété avoir renoncé à son usufruit au motif qu'il n'arrivait plus à en assumer les charges. Il a joint ses déclarations d'impôts 2021/2022 ainsi que des factures et devis relatifs à des travaux concernant le chalet dans lequel était sis l'objet de l'usufruit. Il s'agissait de factures consécutives à une réfection du toit du chalet accomplie entre juin et août 2015, factures adressées aux parents de son neveu (F \_\_\_\_\_ et G \_\_\_\_\_) ainsi qu'un devis pour la réfection des fenêtres adressé à G \_\_\_\_\_ en octobre 2021. Le recourant a ajouté que, compte tenu de sa situation financière obérée, son neveu l'hébergeait désormais gratuitement et par gentillesse quand le logement était libre. Il estimait dès lors que la renonciation à son usufruit avait été rendue nécessaire par des motifs impérieux justifiant la non-application des dispositions relatives à un dessaisissement.

L'intimée a conclu au rejet du recours par mémoire-réponse du 24 juin 2024. Elle n'est pas entrée en matière sur les explications financières avancées par le recourant mais a simplement relevé que l'ordonnance sur les PC (OPC-AVS/AI) soustrayait explicitement la renonciation à un usufruit à tout examen du motif impérieux qui aurait justifié un dessaisissement ; elle a joint une copie de son dossier.

Les parties ont maintenu leurs positions respectives par réplique du 23 août 2024 et duplique du 18 septembre 2024. L'échange d'écritures a été clos le 20 septembre suivant.

### **Considérant en droit**

1. Selon l'article 1 alinéa 1 de la loi du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires (LPC ; RS 831.30), la loi fédérale du 6 octobre 2000 sur la partie générale du droit des assurances sociales (LPGA ; RS 830.1) s'applique aux prestations versées en vertu du chapitre 2, à moins que la LPC n'y déroge expressément.

Posté le 24 mai 2024, le recours contre la décision sur opposition du 24 avril précédent a été interjeté dans le délai légal de trente jours (art. 60 LPGA), devant l'instance compétente (art. 56 à 58 LPGA ; art. 81a al. 1 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA ; RS/VS 172.6]). Il répond par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 61 let. b LPGA), de sorte que la Cour doit entrer en matière.

2. Le litige porte sur le montant des prestations complémentaires revenant au recourant depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023, plus précisément sur la question de savoir si la renonciation à l'usufruit devait être prise en considération à titre de dessaisissement.

2.1. Des modifications législatives et réglementaires sont entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans le cadre de la réforme des prestations complémentaires (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 et 138 V 176 consid. 7.1 ; arrêt du Tribunal

fédéral 9C\_881/2018 du 6 mars 2019 consid. 4.1). Il est précisé que les dispositions transitoires de la LPC ne sont pas déterminantes en l'occurrence, raison pour laquelle on recourt aux principes généraux.

**2.2.** Selon l'article 4 alinéa 1 lettre a LPC, 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 perçoivent une rente de vieillesse de l'AVS.

L'objectif de la LPC est de compléter les prestations servies par l'AVS (ou cas échéant par l'AI) pour le cas où ces prestations ne suffiraient pas à couvrir de façon appropriée les besoins vitaux d'un assuré (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_846/2010 du 12 août 2011 consid. 4.2.1).

L'article 9 alinéa 1 LPC précise 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).

**2.3.** 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 (art. 11 al. 1 let. b LPC).

**2.3.1.** Aux termes de l'article 11a alinéa 2 LPC (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021), les 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. Cette disposition a introduit une définition claire de la notion de dessaisissement sans pour autant modifier la pratique en matière de renonciation à des ressources ou de dessaisissement de fortune (Message du 16 septembre 2016 relatif à la modification de la loi sur les prestations complémentaires [FF 2016 7249], p. 7322).

Par dessaisissement, il faut ainsi entendre, en particulier, la renonciation à des éléments de revenu ou de fortune sans obligation juridique ni contre-prestation équivalente (ATF 134 I 65 consid. 3.2 et 131 V 329 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C\_36/2014 du 7 avril 2014 consid. 3.1). Ces conditions ne sont pas cumulatives mais alternatives (VALTERIO, Commentaire de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, 2015, n° 95 ad art. 11, p. 168 ; FF 2016 7249, p. 7322). Une contre-prestation

peut encore être considérée comme appropriée lorsque la différence entre la prestation et la contre-prestation n'excède pas 10% environ de la valeur de la prestation (art. 11a al. 3 LPC et 17b let. a OPC-AVS/AI ; ATF 122 V 400 consid. 5 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C\_157/2014 du 24 juin 2014 consid. 5.1 ; FERRARI, Dessaisissement volontaire et prestations complémentaires à l'AVS/AI, in : RSAS 2002, p. 417, 420).

**2.3.2.** Les détails liés à l'application de l'article 11a LPC sont réglés par le Conseil fédéral (FF 2016 7249). L'article 17a OPC-AVS/AI détaille la méthode de calcul des prestations complémentaires en cas de dessaisissement. De jurisprudence constante, il y a lieu de prendre en compte dans le revenu déterminant tout dessaisissement, sans limite de temps (ATF 120 V 186 consid. 4f ; FERRARI, op. cit., p. 420, SPIRA, Transmission de patrimoine et dessaisissement au sens de la LPC à l'AVS/AI, in RSAS 1993 p. 208, 211).

**2.3.3.** S'agissant des raisons de la comptabilisation de la valeur d'un usufruit dessaisi, on rappellera qu'un tel droit en faveur de celui qui demande des prestations complémentaires représente pour son titulaire une valeur économique qui est prise en considération à titre de produit de la fortune. S'il s'agit d'un immeuble d'habitation, l'usufruitier peut le mettre en location ou y habiter lui-même (arrêts du Tribunal fédéral 8C\_456/2023 du 15 juillet 2024 consid. 6.2, 8C\_68/2008 du 27 janvier 2009 consid. 4.2.1). C'est un droit personnel de jouissance complet sur la chose (art. 745 al. 2 et 755 al. 1 CC), incessible, car seul son exercice peut être transmis à un tiers (art. 758 al. 1 CC), et intransmissible, car il s'éteint au décès de l'usufruitier (art. 748 al. 2 CC ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_874/2010 du 12 octobre 2011 consid. 5.3, STEINAUEUR, Les droits réels, tome III, 5<sup>ème</sup> éd. n°3603).

La renonciation à un usufruit sans obligation juridique ni contre-prestation équivalente constitue par conséquent un dessaisissement de revenu (arrêt du Tribunal fédéral 8C\_68/2008 précité consid. 4.2.3). En revanche, il n'y a pas lieu de prendre en considération, à titre de revenus de la fortune (cf. art. 11 al. 1 let. c LPC), une fraction de la valeur capitalisée de l'usufruit puisque l'usufruitier n'a qu'un droit de jouissance viager sur l'immeuble grevé et ne peut en disposer matériellement ou juridiquement (art. 745 al. 2 CC ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_456/2023 du 15 juillet 2024 consid. 6.2 ; 8C\_68/2008 précité consid. 4.2.3 ; ATF 122 V 394 consid. 6).

**2.3.4** L'article 15e OPC-AVS/AI a précisé les modalités d'application de l'article 11a LPC en fixant les méthodes de calcul dans des cas spécifiques non réglés par la loi, en plus d'être compris dans le cadre plus général de la délégation législative (art. 11a al. 3 LPC).

L'ordonnance précise que, lorsqu'une personne renonce volontairement 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 (art. 15e al. 1 OPC-AVS/AI). 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 (notamment les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien de l'immeuble ; art. 15e al. 2 OPC-AVS/AI ; cf. également l'arrêt du Tribunal fédéral 8C\_456/2023 du 15 juillet 2024, consid. 5.1). 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 (OFAS, Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC), ch. 3524.03 ; arrêt du Tribunal fédéral P 80/99 du 16 février 2001). Elle est déterminée selon les critères de la législation fiscale du canton de domicile (art. 17a al. 1 OPC-AVS/AI) ou à défaut ceux de l'IFD (art. 12 al. 2 OPC-AVS/AI).

### **3.**

**3.1** Dans le cas d'espèce, la Caisse a pris en compte une valeur locative nette de 4300 fr. correspondant au droit d'usufruit auquel l'intéressé a renoncé sans obligation légale ni contre-prestation.

Le Tribunal constate que le recourant a effectivement purement et simplement renoncé à son droit d'usufruit en demandant la radiation de l'inscription au registre foncier le 20 août 2020 sans obtenir la moindre contre-prestation. L'immeuble grevé n'a notamment pas été aliéné et le droit de l'intéressé n'a ainsi pas été reporté sur un montant correspondant à un produit de vente. Il s'est par conséquent simplement éteint (art. 748 al. 1 et 2 CC).

L'intimée pouvait par conséquent tenir compte de la valeur locative, diminuée des coûts que le titulaire de l'usufruit a assumés ou aurait dû assumer en lien avec l'usufruit, pour arrêter le revenu déterminant du recourant (art. 10 al. 3 let. b LPC-AVS/AI).

**3.2.** Les motivations subjectives de la personne impliquée n'entrent pas en ligne de compte pour l'appréciation d'un dessaisissement ; partant, il n'est pas nécessaire que le requérant ait eu la volonté de commettre un dessaisissement pour en admettre l'existence (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_970/2012 du 7 juin 2013).

En particulier, le recourant ne saurait se prévaloir des frais de rénovation selon factures produites au dossier afin de corréler une obligation légale, respectivement des « motifs impérieux », à sa renonciation à l'usufruit.

En effet, force est en premier lieu de constater que ces frais remontaient pour une bonne partie à 2015 (réfection du toit), ou étaient bien antérieurs à la date du dessaisissement d'août 2020, de sorte qu'aucun lien ne peut être établi avec le dessaisissement.

En second lieu, et surtout, ces frais, tous comme ceux relatifs au devis de 2021 lié au changement des fenêtres, n'avaient pas trait à des réparations et réfections ordinaires d'entretien à charge de l'usufruitier. Selon la doctrine, l'usufruitier est certes tenu de conserver la substance de la chose (art. 764 al. 1 CC). Cela implique pour lui le devoir d'entretenir cette chose (à ses frais), c'est-à-dire de la maintenir en état. Toutefois, l'usufruitier n'a que le devoir de pourvoir à l'entretien ordinaire de la chose (art. 765 CC). Les réparations et réfections ordinaires d'entretien concernent les travaux auxquels un propriétaire doit normalement procéder à intervalles plus ou moins réguliers: procéder au nettoyage régulier de la chose (par l'usufruitier lui-même ou, si nécessaire, par un spécialiste), remplacer des vitres cassées, changer un robinet, réassujettir quelques tuiles, entretenir les chemins, les haies, les conduites, faire exécuter les services d'entretien d'un véhicule, etc.

Quant aux travaux plus importants, comme les grosses réparations ou les autres mesures indispensables à la conservation de la chose, l'usufruitier n'a pas le devoir de les entreprendre. Mais il est tenu d'aviser le propriétaire de la nécessité ou de l'opportunité de faire ces travaux et, le cas échéant, d'en souffrir l'exécution. Par travaux plus importants, on entend par exemple recrépir une façade, remplacer la chaudière à mazout, refaire le toit qui menace de s'effondrer (STEINAUER, op. cit., n° 3672ss)

L'envergure des travaux allégués par le recourant correspond à des travaux lourds de rénovations qui ne répondaient manifestement pas aux critères de l'entretien ordinaire.

Finalement, on rappellera que le devoir de prise en charge des frais de rénovation du chalet par B \_\_\_\_\_, nu-propriétaire, avait été expressément stipulé dans l'acte du 5 novembre 2011 ; il avait alors été souligné que c'était parce que B \_\_\_\_\_ acceptait et promettait de procéder à tous les travaux de rénovation nécessaires que X \_\_\_\_\_ lui concédait la nue-propriété sur sa ½ part de copropriété sur le chalet familial.

Au vu de ces éléments, on ne saurait tenir pour établi qu'auraient prévalu ici des motifs impérieux ou une quelconque obligation légale susceptible de justifier la renonciation du recourant à son usufruit. Ces griefs doivent dès lors être écartés.

**3.3** Le Tribunal constate finalement que, pour chiffrer le dessaisissement relatif à l'usufruit, la Caisse intimée s'est fondée à bon droit sur la valeur locative de 4300 fr., montant ressortant de la taxation fiscale 2019. Cette valeur, tout comme le reste du calcul de la caisse intimée, ne sont en tant que tels pas contestés.

**4.** Il suit des considérants qui précèdent que le recours, mal fondé, doit être rejeté. Il est statué sans frais, la procédure étant en principe gratuite, et sans dépens (art. 61 let. a et g *a contrario* LPGA).

#### **Prononce**

1. Le recours est rejeté.
2. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens.

Sion, le 28 octobre 2025