Urteilskopf

126 V 83

16. Arrêt du 25 avril 2000 dans la cause M. A. contre Caisse cantonale vaudoise de compensation et Tribunal des assurances du canton de Vaud

Regeste (de):

Art. 3 Abs. 1 lit. b ELG (in der bis 31. Dezember 1997 gültig gewesenen Fassung); Art. 3c Abs. 1 lit. c ELG; Art. 17 Abs. 1 und 4 ELV: Im Rahmen der Ergänzungsleistungsberechnung anrechenbares Vermögen.

Art. 17 Abs. 4 ELV spricht nur von Grundstücken; die Situation eines Mieter-Aktionärs ist mit derjenigen eines Grundstückeigentümers nicht vergleichbar.

Regeste (fr):

Art. 3 al. 1 let. b LPC (dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 1997); art. 3c al. 1 let. c LPC; art. 17 al. 1 et 4 OPC-AVS/AI : Fortune déterminante pour le calcul de la prestation complémentaire.

Le texte de l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI ne vise que les immeubles; la situation d'un actionnaire-locataire n'est pas assimilable à celle d'un propriétaire immobilier.

Regesto (it):

Art. 3 cpv. 1 lett. b LPC (nel suo tenore vigente sino al 31 dicembre 1997); art. 3c cpv. 1 lett. c LPC; art. 17 cpv. 1 e 4 OPC: Sostanza determinante ai fini del calcolo della prestazione complementare.

L'art. 17 cpv. 4 OPC concerne solo la sostanza immobiliare; la situazione di un conduttore-azionista non è equiparabile a quella di un proprietario di sostanza immobiliare.

Sachverhalt ab Seite 83

BGE 126 V 83 S. 83

A.- Les époux C. et M. A., nés respectivement en 1905 et en 1909, ont tous deux séjourné, depuis le mois de décembre 1995, à la Fondation J., établissement médico-social. C. A. était propriétaire de 42 des 500 actions formant le capital de la société immobilière Z SA, lui donnant le droit de louer ou de sous-louer un appartement de quatre pièces situé au troisième étage de l'immeuble sis à l'avenue Y à X. Il était également propriétaire de 42/468èmes des 32 actions de la même société correspondant au logement loué au concierge de l'immeuble. La société avait été constituée dans le but, notamment, de louer à ses propres actionnaires
BGE 126 V 83 S. 84

des appartements et locaux existants dans des immeubles dont elle était propriétaire (société immobilière d'actionnaires-locataires). Les époux A. ont vécu dans l'appartement loué à Z SA jusqu'à leur placement à la Fondation J. Après réfection, l'appartement a été loué à des tiers, dès le 1er avril 1996, pour un loyer annuel de 22'200 francs, comprenant la location d'un garage et un acompte pour le chauffage et l'eau chaude.
B.- C. A. a présenté une demande de prestations complémentaires à la rente de vieillesse pour couple dont il bénéficiait. Pour la période du 1er avril au 31 décembre 1996, la Caisse cantonale vaudoise de compensation lui a accordé, par décision du 19 janvier 1998, une prestation complémentaire mensuelle de 421 francs. Par une décision du même jour, elle a fixé le montant de cette prestation à 537 francs pour l'année 1997. Au titre de la fortune immobilière, elle a porté en compte un montant de 300'000 francs, représentant la valeur vénale de l'appartement précédemment occupé par les époux A., conformément à une estimation établie par le Département de la

prévoyance sociale et des assurances de la Ville de X.

C.- Par écriture du 11 février 1998, C. et M. A. ont recouru contre ces décisions devant le Tribunal des assurances du canton de Vaud. Ils contestaient le montant de 300'000 francs pris en considération par la caisse au titre de fortune immobilière. Ils faisaient valoir que la situation d'un actionnaire-locataire ne pouvait être assimilée à celle d'un propriétaire. Ils concluaient notamment au renvoi de la cause à l'administration pour qu'elle tienne compte, en lieu et place du montant de 300'000 francs, d'une somme de 165'000 francs au plus, au titre de fortune mobilière, représentant la valeur des actions de Z SA dont C. A. était propriétaire. C. A. est décédé le 27 septembre 1998. Tous ses héritiers, sauf sa veuve, ont répudié sa succession. Par la suite, en cours de procédure, la caisse de compensation a présenté des propositions de nouvelles décisions tenant compte d'une déduction de 53'900 francs au titre de dette hypothécaire, ainsi que d'une déduction pour une dette envers l'établissement J. Par jugement du 16 mars 1999, le tribunal des assurances a partiellement admis le recours. Il a annulé les décisions attaquées et renvoyé la cause à l'administration afin qu'elle complète l'instruction dans le sens des considérants et rende de nouvelles décisions. Il a jugé que la caisse avait, à juste titre, tenu compte de la valeur
BGE 126 V 83 S. 85

vénale de l'appartement précédemment occupé par les époux A. Un renvoi à l'administration se justifiait néanmoins, afin que celle-ci procède à une instruction complémentaire, dans le sens des propositions qu'elle avait formulées en cours de procédure.
D.- Contre ce jugement, M. A. interjette un recours de droit administratif dans lequel elle conclut, sous suite de dépens, au renvoi de la cause à la juridiction cantonale "pour qu'elle statue à nouveau en prenant en compte la détention d'actions d'une société immobilière en tant que fortune mobilière". La caisse de compensation conclut au rejet du recours, ce que propose également l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS).
E.- La société immobilière Z SA est aujourd'hui entièrement liquidée et M. A. est devenue copropriétaire, en 1998, de l'appartement de quatre pièces situé au troisième étage de l'immeuble sis à l'avenue Y à X.
Erwägungen

Considérant en droit :

1. Le litige porte sur le calcul de la prestation complémentaire à laquelle pouvait prétendre feu C. A. pour la période du 1er avril 1996 au 31 décembre 1997. La recourante, qui est la seule héritière de l'assuré décédé à avoir accepté la succession, a qualité pour interjeter recours de droit administratif (ATF 105 V 177 consid. 1, ATF 99 V 58). Par ailleurs, il n'y a pas lieu de tenir compte du fait que la société immobilière Z SA a été liquidée, attendu que cette circonstance est postérieure à la période pour laquelle des prestations sont litigieuses.
2. a) Selon l'art. 3 al. 1 let. b LPC, dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 1997 (voir l'actuel art. 3c al. 1 let. c LPC), le revenu déterminant comprend le produit de la fortune mobilière et immobilière, ainsi qu'un quinzième de la fortune nette, ou un dixième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse certaines limites (pour les couples : 40'000 francs). Conformément à l'art. 17 al. 1 OPC-AVS/AI, la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile. Toutefois, lorsque des immeubles ne servent pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, ils seront pris en compte à leur valeur vénale (art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI).
b) Selon les premiers juges, si l'actionnaire-locataire d'une société immobilière doit bien être considéré comme un locataire du point de vue du code des obligations, il n'en reste pas moins que l'institution
BGE 126 V 83 S. 86

d'une société d'actionnaires-locataires introduit, d'un point de vue économique, une situation analogue à celle de la propriété et qu'elle met en place une "autre forme de propriété", voire une "quasi-propriété". Sur le plan économique, la situation de l'actionnaire-locataire est ainsi tout à fait comparable à celle du propriétaire d'une quote-part d'une propriété par étages. Par conséquent, la décision de la caisse, qui se fonde sur la réalité économique plutôt que sur la forme juridique, en retenant au titre de fortune immobilière un montant de 300'000 francs, représentant la valeur vénale de l'appartement en cause, conformément à l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI, n'apparaît pas critiquable. L'OFAS se rallie à ce point de vue. Il estime, également, que la réalité économique doit l'emporter sur la forme juridique choisie par les parties, afin d'éviter tout abus de droit. L'office rappelle qu'avant l'entrée en vigueur du régime de la propriété par étages, l'acquisition d'un logement dans un immeuble

propriété d'une société immobilière impliquait l'achat d'une fraction des actions de ladite société. Cette procédure permettait d'acquérir son logement avec une fiscalité plus intéressante. Elle présentait en outre l'avantage, pour certaines personnes, d'acquérir un immeuble sous couvert d'anonymat. En définitive, la situation des actionnaires-locataires ressemble à celle des propriétaires "purs et simples" et un traitement différencié confinerait à l'abus de droit. c) La société d'actionnaires-locataires est une forme de société immobilière qui s'est développée, spécialement en Suisse romande, après la deuxième guerre mondiale et jusqu'en 1965, date de l'introduction dans le code civil du régime de la propriété par étages. Elle repose sur une combinaison du droit des sociétés et du droit du bail à loyer. C'est ainsi qu'elle implique la constitution d'une société anonyme pour construire ou acquérir un immeuble et l'attribution de la jouissance de ses fractions. Cette attribution se réalise par un contrat de bail que seuls les actionnaires peuvent conclure avec la société. Le droit de jouir d'une fraction de l'immeuble doit être attaché à la qualité d'actionnaire. Les charges courantes de l'immeuble, le service des intérêts et l'amortissement du prêt hypothécaire sur l'immeuble sont généralement assurés au moyen de prélèvements sur les loyers (GUY FLATTET, Les sociétés immobilières d'actionnaires-locataires, in: JT 1949 p. 610 ss; du même auteur: La propriété par étages, in: RDS 75/1956, II, p. 695a ss; JEAN-PAUL BUENSOD, Les sociétés immobilières d'actionnaires-locataires, une innovation en matière de propriété immobilière, in: RSJ 1950 p. 165 ss;

BGE 126 V 83 S. 87

FORSTMOSER/MEIER-HAYOZ/NOBEL, Schweizerisches Aktienrecht, Berne 1996, § 62 ch. 134; voir aussi, dans un domaine voisin, ROLAND RUEDIN, Société coopérative d'habitation et bail à loyer, 8ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1994, no 1, p. 1 ss). Entré en vigueur en 1995, l'art. 207 de la Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD; RS 642.11) a permis aux actionnaires-locataires de reprendre les immeubles de la société en nom propre et de liquider la personne morale en bénéficiant de conditions fiscales avantageuses (voir au surplus à ce sujet, JEAN-BLAISE PASCHOUD, Survol des récentes modifications [1998/1999] du droit fédéral concernant les impôts directs, RDAF 2000, II, p. 14 ss). d) Jurisprudence et doctrine s'accordent à considérer que la situation des actionnaires-locataires est plus proche de celle des locataires que de celle des propriétaires (MEIER-HAYOZ/REY, Commentaire bernois, remarques préliminaires à propos des art. 712a à 712t CC, note 10). Ainsi, dans le cas particulier, selon les statuts de la société, les actions ne confèrent pas à leur titulaire un droit réel d'usage et de jouissance, mais un droit personnel de conclure un contrat de bail avec la société propriétaire de l'immeuble (art. 8 et 9). De manière plus générale, le droit d'usage du logement, lié à la propriété des actions de la société, relève du bail à loyer (DAVID LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 60, ch. 3.5 et note 83 en bas de page avec des références à la jurisprudence). Sans doute le preneur qui est actionnaire de la société propriétaire de l'immeuble où se trouve l'appartement loué a-t-il une position plus forte à l'égard du bailleur qu'un locataire qui n'a pas ce statut. Mais cette différence n'a aucunement pour effet de modifier la nature juridique du contrat en vertu duquel la société propriétaire cède à son actionnaire la jouissance d'un appartement déterminé, sis dans l'immeuble social, moyennant une contre-prestation en argent : ce contrat reste un bail à loyer au sens de l'art. 253 CO (RDAF 1991 p. 474 consid. 4c/aa). e) Dans la mesure où le droit des assurances sociales fait référence à des notions du droit civil, celles-ci doivent en principe être comprises en fonction de ce droit (cf. ATF 121 V 127 consid. 2c/aa et les arrêts cités) : sauf disposition contraire, on présume que, lorsqu'il fixe des règles relatives, par exemple, aux effets du mariage, de la filiation ou aux droits réels, le législateur, en matière d'assurances sociales, a en vue des institutions organisées par les divers domaines du droit civil à considérer (SPIRA, Les effets de la filiation en droit suisse des assurances sociales, in : Problèmes de droit de la famille,
BGE 126 V 83 S. 88

Recueil de travaux publié par la Faculté de droit et des sciences économiques de l'Université de Neuchâtel, 1987, p. 163; voir aussi RIEMER, Berührungspunkte zwischen Sozialversicherungs- und Privatrecht, insbesondere die Bedeutung des Privatrechtes bei der Auslegung des Sozialversicherungsrechtes durch das EVG, in: Mélanges pour le 75ème anniversaire du TFA, Berne 1992, p. 147 ss). En l'occurrence, le terme d'"immeubles" figurant à l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI est clair. Il ne peut avoir pour objet que les immeubles visés à l'art. 655 CC. Or, on l'a vu, l'appartement occupé par un actionnaire-locataire ne peut être considéré comme un bien immobilier appartenant à cet actionnaire. Quant à la réalité économique, elle ne saurait sans plus être invoquée dans le but de corriger le texte clair de la loi (ou de l'ordonnance) ou d'en étendre la portée au-delà de son texte, un tel procédé étant incompatible avec le principe de la légalité (cf. ATF 102 Ib 154 consid. 3a). Au demeurant, il est admis que même d'un point de vue purement économique, l'actionnaire-locataire n'a pas les avantages d'un propriétaire, précisément parce que la réglementation stricte à laquelle est

soumis l'exercice de ses droits est presque calquée sur celle applicable aux rapports ordinaires du bail à loyer (BUENSOD, loc. cit., p. 167). Pour cette raison, les actions qui confèrent le droit de louer un appartement à la société immobilière représentent généralement une valeur intrinsèque inférieure à la valeur vénale du même appartement qui serait soumis au régime de la propriété par étages. Enfin, contrairement à ce que suggère l'OFAS, on ne saurait opérer une assimilation des deux situations par le recours à l'abus de droit : pareille éventualité ne serait à envisager que si l'on devait admettre que le bénéficiaire de prestations complémentaires fait usage d'un procédé insolite, d'une construction de droit privé inadaptée aux données économiques, choisie aux fins d'éluder les dispositions sur la fixation du revenu déterminant (cf. par exemple ATF 109 Ib 113 consid. 3). f) C'est donc à tort que les premiers juges ont assimilé l'appartement alors occupé par les époux A. à un bien immobilier propriété du requérant de prestations complémentaires.

3. En conséquence, c'est au titre de la fortune mobilière que doivent être prises en compte, dans le calcul du revenu déterminant, les actions alors détenues par C. A. Ces actions doivent être évaluées selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile (art. 17 al. 1 OPC/AVS-AI). (...).