

COUR DES ASSURANCES SOCIALES

Arrêt du 16 mars 2026

Composition : M. PIGUET, président
M. Neu et Mme Berberat, juges
Greffière : Mme Hentzi

* * * * *

Cause pendante entre :

B. _____, à Q***, recourant, représenté par Me Gilles Davoine, avocat à Nyon,

et

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

Art. 4 al. 1 let. a, 9a al. 1 et 11a LPC ; art. 17 al. 1, 17a al. 1 et 4, 17b let. a et 17c OPC-AVS/AI

En fait :

A. a) B. _____ (ci-après : le recourant), né le ***1945, est au bénéfice d'une rente ordinaire de l'assurance-vieillesse et survivants allouée par la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS (ci-après : la Caisse ou l'intimée).

b) Le 14 février 2023, B. _____ a sollicité auprès de la Caisse l'octroi de prestations complémentaire à l'assurance-vieillesse et survivants.

Au terme de l'instruction de cette demande, la Caisse a, par décision du 2 février 2024, rejeté la demande de prestations complémentaires. Cette décision tenait compte, notamment, d'une fortune mobilière pour un montant de 65'100 fr., d'une fortune immobilière pour un montant de 825'000 fr., de dettes pour un montant de 585'500 fr., ainsi que d'un montant de 14'457'389 fr. au titre de fortune dessaisie.

Par courrier du 11 février 2024, B. _____ a formé opposition contre cette décision, contestant la valeur du bien immobilier pris en considération ainsi que l'existence d'une fortune dessaisie.

Le 8 juillet 2024, la Caisse s'est adressée à B. _____ dans les termes suivants :

[...]

En l'espèce, vous n'habitez pas dans votre bien immobilier situé au T***. Il doit être pris en compte dans le calcul du seuil de fortune à sa valeur vénale.

Dans la décision attaquée, le montant du bien retenu est de CHF 850'000.00. Ce montant est tiré de vos décisions de taxation fiscale d'avant 2018. Dès 2018, le montant baisse à CHF 660'000.00 puis à CHF 600'000.00 dans votre décision de taxation fiscale 2022. Cette baisse n'a pas été expliquée.

Vous nous avez indiqué qu'il fallait nous diriger vers M. [...] pour obtenir des réponses. Suite à un contact téléphonique avec ce dernier ce jour, il nous indique qu'il y a eu une baisse en 2018, les décisions de taxation en question ont repris le montant donné dans vos

déclarations de taxation. Il n'a pas d'explications vis-à-vis de cette baisse.

Ainsi, nous vous demandons, à nouveau, de nous indiquer pour quelles raisons cette valeur a été baissée et de nous fournir des justificatifs y relevant. En outre, il nous faut de façon prendre en compte ce bien à sa valeur vénale. Pour établir cette valeur, nous vous demandons de nous transmettre une copie de l'acte d'achat de ce bien ou une estimation de la [valeur] vénale de ce bien au T***.

Nous vous impartissons un délai au 12 août 2024 pour nous transmettre ces documents.

En réponse à la demande de la Caisse, B. _____ a, par courriel du 9 juillet 2024, fourni les explications suivantes :

Propriété de U***

1. J'ai commencé à travailler avec mes deux partenaires de F. _____, [...] et [...] (F. _____), en 2011 lorsqu'ils m'ont demandé d'investir dans un terrain qu'ils possédaient conjointement et qui était connu sous le nom de « C. _____ ». J'ai accepté et, en 2012, j'ai reçu une part d'un tiers d'un terrain de 5,5 acres (la propriété). Le site contient une ancienne carrière de briques désaffectée qui a formé une grande cavité d'eau et alimentée par un ruisseau. En 2015, alors que nous cherchions à vendre le terrain pour le développer, nous avons été contactés par une association de logement, A. _____, qui a proposé d'acheter le site pour y construire 60 maisons.
2. En 2016, F. _____ a signé un contrat d'achat du site par A. _____ pour un montant de 1,4 million de livres sterling, sous réserve que F. _____ obtienne un permis de construire et organise le remplissage et le compactage de la fosse ainsi que la remise en état de l'ensemble du site selon les spécifications requises pour permettre la construction de 60 maisons au moment de la remise du site.
3. Après avoir surmonté une opposition politique importante, nous avons obtenu l'autorisation nécessaire en 2019 et engagé des entrepreneurs en assainissement, H. _____, qui ont commencé les travaux en février 2021. Malheureusement, leur travail n'a pas atteint un niveau acceptable, ce qui a conduit F. _____ à mettre fin à leur contrat en mars 2022, et à poursuivre mes partenaires et moi-même, F. _____, pour rupture de contrat, réclamant des dommages-intérêts pouvant atteindre plus d'un million de livres sterling.
4. Nous nous battons devant les tribunaux [...] depuis le milieu de l'année 2022. Le prix du contrat initial + le bénéfice estimé que nous pourrions tirer à nous deux des recettes de basculement ont représenté mon estimation de la valeur avant 2018. Le coût ultérieur de l'obtention du permis de construire, le paiement de [...] pour son travail improductif et ensuite le paiement d'un autre entrepreneur pour rectifier, plus le coût continu du litige, montrent que le coût final estimé de la remise du site assaini après avoir payé les ingénieurs géotechniques, les nouveaux entrepreneurs et l'obtention de l'accréditation pour la construction de maisons sera presque égal au prix de vente contractuel, même en supposant que le litige aboutisse.
5. Il est évident, d'après ce qui précède, qu'il est impossible de fournir une évaluation de ma part de la propriété dans les circonstances

actuelles. Il est tout aussi impossible de vendre le bien et de trouver de l'argent pour les mêmes raisons. Il est certainement beaucoup moins que les 600'000 CHF dans ma déclaration d'impôt, voir ci-joint le seul rapport d'évaluation produit le 12.12.2018.

6. J'ai également joint pour votre information ; des copies du titre foncier, du contrat de vente et de la créance à notre rencontre.

Par courrier du 18 septembre 2024, complété le 25 septembre 2024, la Caisse a demandé une nouvelle fois à B._____ de transmettre des explications quant à la valeur de son terrain au T***, notamment au sujet de la base sur laquelle les estimations annoncées aux autorités fiscales avaient été réalisées, respectivement une estimation actualisée de la valeur de ce bien.

Le 30 septembre 2024, une rencontre a eu lieu dans les locaux de la Caisse, au cours de laquelle B._____ a expliqué une nouvelle fois l'historique du projet immobilier situé sur la parcelle surnommée « C._____ ».

Par courrier du même jour, la Caisse a demandé à B._____ de produire tous les justificatifs concernant la diminution de sa fortune ainsi que tous les documents prouvant les dettes envers son fils K._____ et sa compagne L._____.

Par courriel du 28 octobre 2024, B._____ a transmis une série de documents en réponse à la requête de la Caisse.

Par décision sur opposition du 15 janvier 2025, la Caisse a rejeté l'opposition. Sur la base des éléments recueillis au cours de la procédure d'opposition, elle a retenu, s'agissant de la valeur de la part de propriété de l'immeuble situé en T***, qu'il convenait de tenir compte de la seule valeur tangible qui ne reposait pas sur des projections liées aux travaux en cours et futurs, soit la valeur du contrat de vente conclu le 1^{er} avril 2016 ; dès lors que le prix d'achat de la parcelle avait été fixé à 1,4 millions de livres sterling et qu'il était propriétaire d'un tiers de la parcelle, sa part s'élevait à 466'666.67 livres sterling, soit 532'153 fr. 34 (valeur au 1^{er} février 2023). S'agissant des dettes alléguées pour un montant total de 585'000 fr., la

Caisse a retenu que seul un montant de 237'500 fr. pouvait être retenu ; les dettes contractées auprès de son fils K. _____ (pour un montant de 200'000 fr.) et de sa compagne L. _____ (pour un montant de 148'000 fr.) ne pouvaient être reconnues, dans la mesure où ces prêts, octroyés par des personnes proches, ne faisaient l'objet d'aucun contrat de prêt, d'aucune reconnaissance de dettes ni d'aucun plan de paiement, de sorte que l'impact économique de ces éventuelles obligations sur la fortune de l'assuré n'était pas établi. La fortune nette, hors biens dessaisis s'élevait par conséquent à 359'735 fr. ([65'100 fr. + 532'135 fr.] - 237'500 fr.), soit bien au-delà du seuil de fortune pour les personnes seules de 100'000 fr. prévu par la loi. Ainsi, même si la fortune dessaisie pour un montant de 14'457'389 fr. devait être réduite à zéro, le refus pour seuil de fortune demeurerait correct. La Caisse a ajouté pour le surplus que, si le rapport d'expertise établi le 30 novembre 2021 par M. _____ pour le compte du Tribunal d'arrondissement [...] constatait une diminution importante de la fortune de l'assuré pour un montant supérieur à 10 millions de francs en indiquant qu'elle était due en partie à de mauvais investissements et à la baisse de la livre sterling, il apparaissait néanmoins que la totalité de la diminution de la fortune n'était pas prouvée.

B. **a)** Par acte du 13 février 2025, B. _____ a déféré auprès de la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal du canton de Vaud la décision rendue par la Caisse le 15 janvier 2025. En substance, il concluait à l'annulation de la décision sur opposition, au constat qu'il était éligible aux prestations complémentaires et au renvoi de la cause à la Caisse pour calcul du droit aux prestations complémentaires.

Sur le fond, il estimait que la Caisse s'était trompée dans l'estimation du terrain situé au T***. Celle-ci devait refléter la valeur marchande actuelle du bien, en tenant compte de l'état incomplet du projet, des coûts associés et des incertitudes. Le prix brut convenu en 2016 était inatteignable dans les circonstances actuelles et ne pouvait pas être utilisé comme référence. De même, la Caisse s'était également trompée en écartant des dettes pour un montant de 348'000 fr., dès lors qu'elles

correspondaient à des prêts en bonne et due forme. Rien ne justifiait de les requalifier en dons.

b) Dans sa réponse du 30 avril 2025, la Caisse a conclu au rejet du recours et au maintien de la décision attaquée. S'agissant de la valeur retenue pour le bien immobilier situé au T***, la valeur retenue dans la décision attaquée apparaissait la plus vraisemblable, dans un contexte où, malgré les mesures d'instruction ordonnées, il n'avait pas été possible de déterminer la valeur vénale actuelle du bien, l'assuré ayant refusé de procéder à une nouvelle estimation. S'agissant de la problématique des dettes non prouvées, la Caisse a notamment souligné ce qui suit :

Au stade du recours, le recourant a produit un contrat de prêt conclu avec Madame L. _____ ainsi que des reçus de versements signés par Monsieur G. _____, le deuxième fils du recourant, et mentionnant que ces sommes sont remboursables sur sa demande.

Tout d'abord, il sied de relever qu'il est pour le moins étonnant que ces documents n'aient pas été transmis plus tôt. En effet, ils sont tous antérieurs à la demande de prestations complémentaires et auraient donc pu être transmis avant. En outre, comme indiqué ci-dessus, ces mêmes documents avaient été transmis pour toutes les autres dettes envers notamment des études d'avocats.

Ensuite, concernant les montants dus à Monsieur K. _____, tout d'abord, l'on constate que le recourant indique que le montant total de CHF 200'000.00 lui a été remis en partie par Monsieur K. _____ et en partie par son autre fils Monsieur G. _____ par le biais du compte de son frère. Le recourant nous avait indiqué, dans ces correspondances, que ce montant avait été versé par Monsieur K. _____. Néanmoins, dans les déclarations fiscales et décisions de taxation, le créancier mentionné est [...]. Il est pour le moins insolite que les reçus soient signés par une autre personne que celle qui a effectué officiellement les versements.

De plus, les reçus ont été signés par Monsieur G. _____ et non pas par le recourant. Ainsi, ces documents ne constituent pas une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP.

En prenant en compte tous ces éléments, il est difficile d'estimer que le montant de CHF 200'000.00 constitue une dette réelle envers ses enfants, G. _____ et K. _____. En effet, il n'existe aucun contrat, l'identité du ou des potentiels prêteurs n'est pas clairement déterminée, il n'y a pas de reconnaissance de dette, aucune modalité de remboursement n'est prévue et aucun terme de paiement n'est fixé.

L'hypothèse la plus vraisemblable est que ses enfants ont versé cet argent au recourant à bien plaisir notamment pour l'aider à payer ses

pensions alimentaires et que le recourant ne doit pas sérieusement s'attendre à régler ces prétendues dettes.

Cette dette de CHF 200'000.00 a été, ainsi, considérée à juste titre comme insuffisamment prouvée.

Ensuite, concernant la dette de CHF 148'000.00 à l'égard de Madame L._____. Un contrat de prêt a été produit dans le cadre du recours. A nouveau, nous peinons à comprendre pourquoi ce contrat n'a pas été transmis plus tôt alors qu'un tel document avait été expressément demandé et que ce type de contrat avait été transmis pour les autres dettes. Ensuite, on remarque que même si l'on tient compte de cette dette de CHF 148'000.00 et que nous la déduisons du montant de la fortune nette du recourant hors biens dessaisis, le seuil de fortune de CHF 100'000.00 reste largement dépassé. La fortune nette du recourant hors biens dessaisis serait fixé, dès lors, à CHF 211'735.00.

c) Dans sa réplique du 11 juillet 2025, B._____, désormais représenté par Me Gilles Davoine, avocat à Nyon, est revenu sur les différents points abordés dans son mémoire de recours.

d) Dans sa duplique du 8 septembre 2025, la Caisse a confirmé le contenu de sa réponse du 30 avril 2025.

e) Par écriture du 27 octobre 2025, B._____ a informé la Cour que la Haute Cour de justice de W*** avait, par jugement du 21 octobre 2025, condamné, lui et ses partenaires, à payer à la société O._____ la somme de 290'168.90 livres sterling à titre de dommages-intérêts ainsi que la somme de 173'600 livres sterling à titre de dépens provisoires. Il a également produit une estimation du coût de remise en état de la parcelle surnommée « C._____ » établie par la société BL._____ En fonction du scénario étudié, il ne restait, après déduction des coûts d'assainissement du prix de vente convenu, qu'un faible montant, voire un montant négatif. Sur la base de ces nouveaux éléments, il a allégué que les frais issus de la procédure devant les autorités [...] dépassaient considérablement ses capacités financières, si bien qu'il sera vraisemblablement poursuivi par ce créancier au T***. Il apparaissait par ailleurs qu'il ne pourrait plus tirer aucun profit de la vente du bien immobilier, ce dernier étant devenu un passif et n'ayant plus aucune valeur patrimoniale. Il était par conséquent désormais certain que sa fortune ne dépassait pas le seuil légal de 100'000 fr., de sorte qu'il avait un droit légitime aux prestations complémentaires.

f) Dans ses déterminations du 24 novembre 2025, la Caisse a indiqué que les éléments avancés par B. _____ n'étaient pas de nature à changer ses conclusions.

g) Par courrier du 8 décembre 2025, B. _____ a notamment informé la Cour avoir reçu une mise en demeure formelle fondée sur le jugement de la Haute Cour de justice de W*** pour le paiement d'un montant total de 463'768.90 livres sterling.

En droit :

1. **a)** Les dispositions de la loi fédérale du 6 octobre 2000 sur la partie générale du droit des assurances sociales (LPGA ; RS 830.1) s'appliquent aux prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité (art. 1 de la loi fédérale du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI [LPC ; RS 831.30]). Les décisions sur opposition et celles contre lesquelles la voie de l'opposition n'est pas ouverte sont sujettes à recours auprès du tribunal des assurances compétent (art. 56 et 58 LPGA). Le recours doit être déposé dans les trente jours suivant la notification de la décision sujette à recours (art. 60 al. 1 LPGA).

b) En l'espèce, le recours a été interjeté en temps utile auprès du tribunal compétent (art. 93 al. 1 let. a de la loi cantonale vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD ; RSV 173.36]) et respecte pour le surplus les formalités prévues par la loi (cf. art. 61 let. b LPGA), de sorte qu'il est recevable.

2. Le litige a pour objet le droit du recourant à des prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants à compter du 1^{er} février 2023, singulièrement la question de la valeur à prendre en considération au titre de la fortune dans le calcul des prestations complémentaires.

3. a) Dans le cadre de la « Réforme des PC », la LPC et l'ordonnance fédérale du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (OPC-AVS/AI ; RS 831.301) ont été modifiés avec effet au 1^{er} janvier 2021 (RO 2020 585 ; FF 2016 7465).

b) Dans le cas présent, la décision sur opposition attaquée porte sur la demande de prestations complémentaires déposée le 14 février 2023 par le recourant. Partant, au regard des principes généraux du droit intertemporel (cf. ATF 144 V 210 consid. 4.3.1), ce sont les dispositions de la LPC et de l'OPC-AVS/AI dans leur version en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2021 qui s'appliquent (cf. TF 8C_12/2024 du 4 juillet 2024 consid. 4.1 et les références citées).

4. a) Selon l'art. 4 al. 1 let. a LPC, les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse ont droit à des prestations complémentaires dès lors qu'elles perçoivent une rente de vieillesse de l'assurance-vieillesse et survivants.

b) Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond, en vertu de l'art. 9 al. 1 LPC, à la part des dépenses reconnues (art. 10 LPC) qui excède les revenus déterminants (art. 11 LPC).

c) En vertu de l'art. 9a al. 1 LPC, les personnes dont la fortune nette est inférieure aux seuils suivants ont droit à des prestations complémentaires : (a) 100'000 fr. pour les personnes seules ; (b) 200'000 fr. pour les couples ; (c) 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.

d) La fortune nette est calculée en déduisant les dettes prouvées de la fortune brute (art. 17 al. 1 OPC/AVS-AI). Elle doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile (art. 17a al. 1 OPC/AVS-AI).

5. A teneur de la décision sur opposition attaquée, l'intimée a retenu, d'une part, que la fortune du recourant était composée, en date du

31 janvier 2023, d'une fortune mobilière de 65'100 fr. et d'une fortune immobilière de 532'135 fr. et, d'autre part, que le montant des dettes prouvées s'élevait à 237'500 fr. Tout en laissant ouverte la question du montant des biens dessaisis, elle a constaté que la fortune nette se montait, en tout état de cause, à 359'735 fr., montant qui était supérieur au seuil de fortune pour une personne seule de 100'000 fr. de l'art. 9a LPC.

6. Avant d'examiner plus avant les griefs du recourant, il convient à titre liminaire de constater que l'intimée n'a pas fixé correctement dans le cas d'espèce le seuil de fortune déterminant pour l'octroi des prestations complémentaires. Elle n'a en effet pas tenu compte du fait que le recourant est le père de deux enfants donnant droit à une rente pour enfant de l'AVS, soit BG._____, né le ***2007, et BJ._____, née le ***2018, de sorte que le seuil de fortune devait être fixé à 200'000 francs.

7. Dans un premier grief, le recourant estime que la caisse intimée n'a pas apprécié de manière correcte la valeur vénale du bien immobilier dont il est le copropriétaire au T***.

a) En vertu de l'art. 17a al. 4 OPC/AVS-AI, 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 la valeur vénale.

b) Selon la jurisprudence, la valeur vénale d'un immeuble au sens de cette disposition s'entend comme la valeur de vente qu'il possède dans le cadre d'une transaction commerciale normale. La valeur vénale ainsi déterminée présuppose une estimation concrète et actuelle (officielle ou reconnue comme telle) de l'immeuble (TF 9C_801/2018 du 28 juin 2019, consid. 3.1 et les références citées). Pour des raisons pratiques, d'autres estimations appropriées peuvent toutefois être prises en considération (TF 8C_662/2024 du 24 janvier 2025 consid. 3.5 ; 9C_100/2019 du 16 mai 2019 consid. 6.1).

c) Dans le cas d'un immeuble situé à l'étranger, les Directives sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) publiées par l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) précisent qu'il est possible de se baser sur une estimation effectuée à l'étranger, si aucune autre estimation ne peut être obtenue à un coût raisonnable (chiffre 3445.04 DPC ; voir également TF 9C_751/2018 du 16 avril 2019, consid. 7.2 et 9C_540/2009 du 17 septembre 2019 consid. 5.3).

d) En l'occurrence, le recourant soutient que le bien immobilier a perdu toute valeur économique, dès lors que celui-ci nécessiterait un investissement estimé entre 1,2 et 1,5 millions de livres sterling pour le rendre propre à la vente, montant dont il ne disposait pas. Pour sa part, la caisse intimée considère qu'il n'y a pas lieu de s'écarter de la valeur du contrat de vente conclu le 1^{er} avril 2016 ; le prix d'achat de la parcelle ayant été fixé à 1,4 millions de livres sterling et le recourant étant propriétaire d'un tiers de la parcelle, la part de ce dernier s'élevait à 466'666.67 livres sterling, soit 532'153 fr. 34 (valeur au 1^{er} février 2023).

e) Les raisonnements défendus par les deux parties ne peuvent être suivis.

aa) Le terrain dont le recourant est copropriétaire pour un tiers, connu sous le nom de « C. _____ », a une dimension de 5,5 acres (env. 2,2 hectares). Il s'agit d'une ancienne carrière d'argile qui, après la fermeture de la briqueterie voisine, s'est remplie d'eau au fil du temps. Le site a ensuite servi comme source d'approvisionnement en eau pour une teinturerie voisine. La teinturerie et la carrière ont alors été achetés par les propriétaires actuels. Après la fermeture de la teinturerie et le réaménagement du bâtiment, la carrière a été utilisée comme lieu de pêche. En 2016, les propriétaires du site ont conclu un accord avec la société A. _____ concernant la vente du site pour un montant de 1,4 millions de livres sterling, étant précisé que les propriétaires devaient au préalable procéder au remblayage de la carrière selon des normes permettant la construction de logements résidentiels (compactage par couches successives avec des matériaux sélectionnés et contrôle par des

tests de densité). Après l'obtention du permis de construire en 2019, les premiers travaux en lien avec le remblayage du site ont été entrepris par la société O._____. Un litige étant survenu entre cette entreprise et les propriétaires du site, les travaux ont été interrompus. Après que les travaux ont été confiée à une nouvelle entreprise, [...], ils ont une nouvelle fois été interrompus en septembre 2023 en raison de préoccupations exprimées au sujet de la qualité des matériaux utilisés et de la pertinence des tests de densité effectués. Une estimation du coût de l'assainissement total du site effectuée au mois d'octobre 2025 par la société BL._____ est parvenue à la conclusion qu'il fallait investir, en fonction du scénario étudié, un montant entre 1,2 et 1,5 millions de livres sterling pour parvenir au résultat escompté.

bb) La valeur retenue par la caisse intimée (1,4 millions de livres sterling) correspond au prix que la société A._____ était disposée à payer en échange d'un terrain viabilisé, respectivement d'un terrain qui soit prêt à accueillir la construction de logements résidentiels (avec remblayage de la carrière par compactage par couches successives). Ce faisant, la caisse intimée perd de vue que le prix négocié à l'époque incluait le financement par les propriétaires des coûts nécessaires pour rendre le terrain constructible ; le prix de vente ne reflétait donc pas la valeur vénale du terrain litigieux et ne pouvait donc être pris en considération.

cc) Compte tenu des frais déjà engagés par les propriétaires, des dommages-intérêts dus à la suite du litige avec la société O._____ et des montants qu'il conviendrait encore d'investir selon l'étude menée par la société BL._____, il est plus que vraisemblable que l'opération immobilière se solde, si elle devait être menée à son terme, par une perte. Contrairement à ce que soutient le recourant, il n'est toutefois pas possible de réduire à zéro la valeur du terrain litigieux. Ainsi que cela ressort de l'estimation effectuée en 2018, le terrain conserverait en tout état de cause une valeur vénale. Dans le troisième scénario étudié (« Forced sale assuming the planning appeal is dismissed »), il est précisé qu'un éventuel investisseur pourrait probablement, conformément à la planification locale, obtenir un permis de construire environ 25 maisons sur la partie sud du site.

Dans ce scénario, l'étang serait conservé comme espace naturel ouvert et la plupart des questions relatives au remblayage et aux contraintes techniques en la matière seraient résolues. La valeur du terrain n'était toutefois pas susceptible de dépasser 400'000 livres sterling.

dd) En l'occurrence, il n'y a pas lieu de s'écarter de cette dernière valeur, laquelle repose sur une estimation circonstanciée réalisée par un professionnel [...] de l'immobilier (sur le bien-fondé d'une estimation immobilière réalisée à l'étranger, cf. Carigiet/Koch, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, 3^e éd. 2021, ch. 622 p. 241). Dans la mesure où le recourant est propriétaire d'un tiers de la parcelle, sa part s'élève à 133'333.33 livres sterling. Compte tenu du taux de change au 1^{er} février 2023 (à savoir 1 livre sterling = 1,14029 fr.), le montant à retenir au titre de la fortune immobilière doit être fixé à 152'038 fr. 65.

8. Dans un second grief, le recourant conteste le montant total des dettes prises en considération. Il reproche en particulier à la caisse intimée de n'avoir pas tenu compte des différents prêts octroyés par ses proches.

a) Parmi les dettes pouvant être déduites de la fortune nette figurent notamment, les dettes hypothécaires, les petits crédits auprès des banques, les prêts entre particuliers, ainsi que les dettes fiscales. La dette doit être effectivement née, mais son échéance n'est pas une condition préalable. Les dettes incertaines ou dont le montant n'est pas établi n'entrent en revanche pas en ligne de compte ; elles doivent au contraire être correctement documentées. En outre, seules les dettes qui pèsent sur la substance économique de la fortune peuvent être prises en compte (ATF 142 V 311 consid. 3.1 et 3.3 ; 140 V 201 consid. 4.2 ; TF 9C_365/2018 du 12 septembre 2018 consid. 3.2). Tel est le cas s'il y a un risque sérieux que le débiteur doive s'en acquitter (TF 2C_555/2010 du 11 mars 2011 consid. 2.2 et les références citées).

b) En l'occurrence, la caisse intimée ne conteste pas l'existence de dettes envers les impôts ainsi que de plusieurs dettes envers des études

d'avocat pour un montant total de 237'500 francs. Il n'y a pas lieu de revenir sur ce point.

c) En ce qui concerne les prêts accordés par les proches du recourant, à savoir G._____ (180'000 fr.), K._____ (20'000 fr.) et L._____ (148'000 fr.), il y a lieu de constater, à teneur des différents contrats produits et explications fournies en cours de procédure, que ceux-ci ne prévoient ni calendrier de remboursement ni intérêts sur les montants prêtés. Dans ces conditions, il convient d'admettre que ces dettes - indépendamment de la question de savoir si les versements effectués répondent à la notion de prêt au sens de l'art. 312 CO - ne pèsent pas sur la substance économique de la fortune - il n'y a en l'état pas de risque sérieux que le recourant soit tenu de les rembourser - et ne peuvent donc pas être prises en compte.

d) Il n'y a pas lieu, en l'état, d'examiner plus avant la question de la prise en considération des dommages-intérêts mis à la charge du recourant, tels qu'ils résultent du jugement du 21 octobre 2025 de la Haute Cour de justice de W***, ce fait étant survenu postérieurement à la décision litigieuse (sur la période temporelle circonscrivant l'état de fait déterminant, cf. ATF 144 V 210 consid. 4.3.1 ; 132 V 215 consid. 3.1.1; cf. aussi arrêt 9C_34/2017 du 20 avril 2017 consid. 5.2 et les références citées).

9. Cela étant, force est de constater, à ce stade, que les dettes du recourant (237'500 fr.) sont supérieures à la fortune mobilière et immobilière de celui-ci (217'138 fr. 65). Aussi convient-il d'examiner s'il y a lieu de tenir compte d'un montant au titre de fortune dessaisie.

a) 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.

b) En vertu de l'art. 11a al. 3 LPC, un dessaisissement de fortune est également pris en compte si, à partir de la naissance d'un droit à une rente de survivant de l'AVS ou à une rente de l'AI, plus de 10 % de la fortune est dépensée par année sans qu'un motif important ne le justifie. Si la fortune est inférieure ou égale à 100'000 fr., la limite est de 10'000 fr. par année. Le Conseil fédéral règle les modalités ; il définit en particulier la notion de « motif important ». L'alinéa 3 s'applique aux bénéficiaires d'une rente de vieillesse de l'AVS également pour les dix années qui précèdent la naissance du droit à la rente (art. 11a al. 4 LPC). Cette disposition complète l'alinéa 2 en précisant que la consommation de fortune ne doit pas dépasser un certain plafond, même en présence d'une contre-prestation adéquate. Elle s'applique donc aux diminutions de fortune attestées. En d'autres termes, indépendamment des preuves d'achat fournies, le calcul de la prestation complémentaire tiendra compte d'un dessaisissement de fortune lorsque celle-ci aura été dépensée dans un court laps de temps sans que la personne ne se soit souciée de l'avenir. Les limites fixées permettent de déterminer si la fortune a été dépensée trop rapidement ou non. Selon le droit en vigueur jusqu'à la fin de l'année 2020, il n'était pas pertinent de savoir combien et dans quel but une personne avait dépensé sa fortune, dès lors que les dépenses effectuées étaient compensées par une contre-prestation adéquate. En particulier, la période pendant laquelle l'argent a été dépensé et le rapport entre la dépense effectuée et la fortune totale n'étaient pas des critères pertinents. Désormais, le législateur prescrit aux (futurs) rentiers AVS et AI le montant maximal qu'ils peuvent dépenser par an avant que la perte de fortune ne soit considérée juridiquement comme un dessaisissement (TF 8C_12/2024 du 4 juillet 2024 consid. 4.2.3 et les références citées).

c) Conformément au troisième alinéa des dispositions transitoires de la modification du 22 mars 2019 (« Réforme des PC »), l'art. 11a al. 3 et 4 LPC ne s'applique qu'à la fortune qui a été dépensée après l'entrée en vigueur de cette modification. Dès lors que l'art. 11a al. 2 LPC n'y est pas mentionné, cette disposition s'applique également à la fortune à laquelle la personne assurée a renoncé avant l'entrée en vigueur des modifications. Selon la jurisprudence, pour vérifier s'il y a contre-prestation

équivalente et pour fixer la valeur d'un éventuel dessaisissement, il faut comparer la prestation et la contre-prestation à leurs valeurs respectives au moment de ce dessaisissement. La question de savoir s'il y a dessaisissement s'apprécie en revanche d'après les règles applicables au moment de l'exercice du droit aux prestations complémentaires (et non à la date du dessaisissement). Quand bien même le nouveau droit tient compte des faits ayant pris naissance antérieurement à son entrée en vigueur, il ne s'applique au final qu'aux situations qui produisent leurs effets postérieurement à son entrée en vigueur. En ce sens, il s'agit d'un cas d'application de rétroactivité improprement dite (TF 8C_12/2024 précité consid. 4.2.5 et les références citées).

d) En vertu de l'art. 17b let. a 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. 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).

e) En l'occurrence, la caisse intimée a, dans sa décision du 2 février 2024, retenu que le recourant s'était dessaisi, à compter d'une date qui ne ressort pas des pièces versées au dossier, d'une fortune de 14'457'389 francs. Dans ce contexte, le recourant a produit un rapport d'expertise du 30 novembre 2021 établi dans le cadre d'une procédure de divorce par M. _____, dont il ressort que la fortune avait fortement diminué depuis 2015 pour arriver à un revenu et une fortune nuls en 2020. Cette évolution négative était notamment liée à l'évolution de la valeur des différentes sociétés dans lesquelles il avait investi, au non-remboursement d'une partie des créances consenties, aux frais importants engagés dans le cadre de divers litiges ainsi qu'à la diminution du cours de la livre sterling. Après lecture de cette expertise, la caisse intimée a, de façon laconique, considéré dans sa décision sur opposition du 15 janvier 2025, que ce document ne permettait pas de prouver la totalité de la diminution de fortune.

f) En l'état du dossier, il n'est pas possible pour la Cour de céans de déterminer s'il y a lieu de tenir compte d'un montant au titre de fortune dessaisie et, dans l'affirmative, le montant à prendre en compte. Du côté de la caisse intimée, il est fait mention d'un montant dont la Cour peine à saisir l'origine, le chiffre de 14'457'389 fr. ne ressortant d'aucune pièce figurant au dossier versé à la procédure. Du côté du recourant, il a été produit principalement une expertise qui, si elle fait état, sur un plan général, d'une diminution justifiée de la fortune, ne contient que peu de chiffres et ne permet pas de tracer précisément le flux des diverses transactions menées et les contre-prestations reçues. En l'absence de tout examen détaillé de la question, il convient de renvoyer le dossier à la caisse intimée, afin qu'elle examine de manière circonstanciée si la diminution de fortune du recourant constitue un dessaisissement de fortune au sens de la loi. Dans ce contexte, il convient de rappeler que la procédure est régie par le principe inquisitoire, selon lequel les faits pertinents de la cause doivent être constatés d'office par l'assureur social. Mais ce principe n'est pas absolu. Sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à l'instruction de l'affaire. Celui-ci comprend en particulier l'obligation de la personne assurée d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elle, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elle risque de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 125 V 193 consid. 2 et les références citées).

10. a) En définitive, le recours doit être admis, la décision sur opposition attaquée annulée et la cause renvoyée à la caisse intimée afin qu'elle procède, en tenant compte des considérations émises aux consid. 7, 8 et 9 du présent arrêt, à un nouveau calcul du droit aux prestations complémentaires à compter du 1^{er} février 2023.

b) La procédure étant gratuite, il n'y a pas lieu de percevoir de frais de justice (art. 61 let. a LPGA).

c) Le recourant, qui obtient partiellement gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens, qu'il convient de fixer à 3'000 fr. (art. 61 let. g LPGA).

**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 janvier 2025 par la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS est annulée, la cause étant renvoyée à la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS afin qu'elle procède conformément aux considérants.

- III.** Il n'est pas perçu de frais de justice.

- IV.** La Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS versera à B._____ une indemnité de dépens de 3'000 fr. (trois mille francs).

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Gilles Davoine (pour B. _____),
- Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS,
- Office fédéral des assurances sociales (OFAS),

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 :