

COUR DES ASSURANCES SOCIALES

Arrêt du 17 septembre 2026

Composition : M. NEU, juge unique

Greffière : Mme Hentzi

* * * * *

Cause pendante entre :

B.C. _____, à C***, recourante, représentée par sa curatrice D. _____, à C***, elle-même représentée par Me Manon Trisconi, avocate à Vevey,

et

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

Art. 9 al. 1, 9a al. 1 let. a et 11a al. 2 LPC ; art. 17b et 17e al. 1 OPC-AVS/AI

En fait :

A. B.C._____ (ci-après : l'assurée ou la recourante), née en ***, veuve de G.C._____ décédé en 2013, avec lequel elle a eu deux enfants, J.C._____ et E.C._____, perçoit une rente de l'assurance-vieillesse et survivants.

L'assurée est au bénéfice d'une curatelle de portée générale depuis le mois de mars 2022, exercée par D._____ (ci-après : la curatrice).

Le 4 mars 2025, l'assurée, agissant par sa curatrice, a sollicité auprès de la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS (ci-après : la Caisse ou l'intimée) l'octroi de prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants. Dans le formulaire de demande, elle a notamment indiqué être titulaire d'un droit d'habitation et résider, depuis le 13 mars 2025, à l'EMS [...] à C***.

Par courriers des 9 mai, 20 juin et 23 juillet 2025, la Caisse a invité l'assurée à lui transmettre l'acte notarié constitutif de son droit d'habitation.

Le 29 juillet 2025, l'assurée a transmis à la Caisse un acte notarié de donation du 14 novembre 2012. Il en ressort que feu G.C._____ et J.C._____ étaient propriétaires en propriété commune, sous la forme d'une société simple, chacun pour une demie, de la parcelle n° *** sise à C***. Par cet acte, feu G.C._____ a fait donation à son fils J.C._____ de sa part d'une demie de la parcelle, lequel en est ainsi devenu l'unique propriétaire. J.C._____ a repris la part de la dette hypothécaire grevant la part donnée, à hauteur de 55'000 francs. Feu G.C._____ lui a en outre imposé la charge de se reconnaître débiteur d'un montant de 78'900 fr. envers E.C._____. Un droit d'habitation a également été constitué en faveur de feu G.C._____ et de l'assurée, dont la valeur capitalisée a été arrêtée à 74'700 francs. Les parties ont fixé d'un commun accord la valeur locative annuelle du logement faisant l'objet de ce droit d'habitation à 12'000 francs. Enfin, la valeur civile de la part d'une demie de la parcelle

faisant l'objet de la donation a été arrêtée à 287'500 fr., tandis que la valeur civile nette de la donation a été fixée à 157'800 fr. (287'500 - 74'700 - 55'000).

Par courrier du 1^{er} septembre 2025, la Caisse a sollicité de la Direction générale de la cohésion sociale (ci-après : la DGCS) une estimation de la valeur vénale du bien immobilier concerné.

Le 30 septembre 2025, la DGCS a indiqué que la valeur vénale s'élevait à 1'000'000 francs.

Par décision du 25 novembre 2025, la Caisse a refusé d'allouer à l'assurée les prestations complémentaires requises en raison d'une fortune supérieure à 100'000 fr. pour l'année 2025. Elle a notamment tenu compte, dans son calcul, d'une fortune dessaisie à hauteur de 100'940 fr. (*recte* : 110'940 fr.) et d'une fortune mobilière de 17'157 francs.

Le 2 décembre 2025, l'assurée a formé opposition à l'encontre de la décision précitée. Elle a notamment invoqué une violation de son droit d'être entendue, au motif que la décision ne comportait aucune indication quant au calcul ayant conduit au résultat retenu.

Par courrier du 9 décembre 2025, la Caisse a fourni des explications complémentaires concernant le calcul de la fortune dessaisie. Elle a exposé avoir retenu une valeur vénale de 1'000'000 fr. pour l'ensemble de l'immeuble, soit 500'000 fr. pour la part d'une demie ayant fait l'objet de la donation. S'agissant du droit d'habitation constitué en faveur de l'assurée et de son époux, elle a pris en considération l'âge de l'assurée au moment de la donation, dès lors que celle-ci présentait l'espérance de vie la plus longue, et appliqué à la valeur locative annuelle de 12'000 fr. un facteur de capitalisation de 12,53. Elle a ainsi arrêté la valeur capitalisée du droit d'habitation à 150'413 fr. 64. Après déduction de cette somme ainsi que de la dette hypothécaire de 55'000 fr. reprise par J.C._____, elle a fixé le montant de la fortune dessaisie en 2012 à 294'586 francs. La Caisse a ensuite indiqué, à défaut d'éléments contraires

et compte tenu de l'acquisition de l'immeuble durant le mariage, que celui-ci constituait un acquêt de l'époux de l'assurée. Compte tenu de la liquidation du régime matrimonial et de la succession consécutive au décès de celui-ci en 2013, elle a considéré que trois quarts de la fortune dessaisie devaient être imputés à l'assurée, soit 220'939 fr. 50 dès 2013. Après application d'un amortissement annuel de 10'000 fr. dès 2014, elle a arrêté la fortune dessaisie au 1^{er} janvier 2025 à 110'939 fr. 50, arrondie à 110'940 francs. Elle a enfin invité l'assurée à lui indiquer si elle maintenait son opposition et, dans l'affirmative, à préciser les motifs de sa contestation.

Par courrier du 29 décembre 2025, l'assurée a déclaré maintenir son opposition. Elle a contesté le montant de la fortune dessaisie qui lui avait été imputé, faisant valoir que, dès lors que l'immeuble constituait un acquêt, seule la moitié de la valeur de la donation pouvait lui être attribuée au titre de la liquidation du régime matrimonial. Elle a ainsi estimé que, sur la fortune dessaisie de 294'586 fr. calculée par la Caisse, seul un montant de 147'293 fr. pouvait lui être imputé. L'assurée a en particulier contesté qu'une part supplémentaire correspondant à ses droits successoraux sur la succession de son époux puisse être prise en considération. Au moment de la donation, elle n'avait aucun droit acquis sur la succession future de celui-ci et elle ne pouvait dès lors être considérée comme ayant renoncé à une part de fortune qui ne lui appartenait pas encore. Après prise en compte de l'amortissement annuel de 10'000 fr., la fortune dessaisie encore imputable s'élevait à 37'293 fr. et se situait ainsi en dessous de la limite de fortune donnant droit aux prestations complémentaires.

Par décision sur opposition du 13 janvier 2026, la Caisse a rejeté l'opposition de l'assurée et confirmé la décision litigieuse.

B. Par acte du 12 février 2026, B.C._____, agissant par sa curatrice, elle-même représentée par Me Manon Trisconi, a recouru contre la décision sur opposition du 13 janvier 2026 devant la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal, en concluant principalement à sa réforme en ce sens que des prestations complémentaires lui sont octroyées dès le 4 mars 2025. Subsidiairement, elle a requis la mise en œuvre d'une nouvelle

expertise destinée à déterminer la valeur vénale de la parcelle n° *** à C*** et l'octroi de prestations complémentaires sur la base de cette nouvelle estimation. Plus subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. À l'appui de son recours, la recourante a contesté la quote-part de trois quarts de la fortune dessaisie que l'intimée lui avait imputée à la suite du décès de son époux. Elle a soutenu qu'après liquidation du régime matrimonial, elle avait droit à la moitié du montant de 294'586 fr. retenu par l'intimée, soit 147'293 fr., tandis que l'autre moitié entraît dans la succession de son époux. Faisant valoir que seule sa réserve successorale devait être prise en considération, elle a estimé avoir droit, à ce titre, à un quart de cette seconde moitié, soit 36'823 fr. 25. La part de la fortune dessaisie susceptible de lui être imputée correspondait ainsi à cinq huitièmes du montant de 294'586 fr., soit 184'116 fr. 25. Après déduction des amortissements annuels, elle a arrêté la fortune dessaisie à 74'116 fr. et, compte tenu d'une fortune nette de 17'157 fr., sa fortune totale à 91'273 fr., soit un montant inférieur au seuil de 100'000 francs. Elle a ensuite fait valoir que le calcul de l'intimée ne tenait pas compte de l'intégralité des contre-prestations prévues par l'acte de donation. En sus de la reprise de la dette hypothécaire de 55'000 fr. et de la constitution du droit d'habitation, J.C. _____ avait été chargé de se reconnaître débiteur d'un montant de 78'900 fr. envers son frère. Ce montant devait également être déduit de la valeur vénale de 500'000 fr. attribuée à la part donnée, de sorte que le dessaisissement de son époux ne s'élevait qu'à 215'686 francs. En appliquant à ce montant la quote-part de cinq huitièmes qu'elle estimait déterminante, puis les amortissements annuels, la fortune dessaisie qui lui était imputable s'élevait à 24'804 francs. Même en retenant la quote-part de trois quarts appliquée par l'intimée, celle-ci ne s'élèverait, après amortissements, qu'à 51'764 fr., soit également à un montant conduisant à une fortune inférieure au seuil de 100'000 francs. Enfin, la recourante a contesté la valeur vénale de 1'000'000 fr. retenue par la DGCS pour l'ensemble de la parcelle. L'acte de donation du 14 novembre 2012 fixait la valeur civile de la part d'une demie à 287'500 fr., correspondant à une valeur de 575'000 fr. pour l'ensemble de l'immeuble, tandis que sa valeur fiscale s'élevait à 414'000 francs. L'évaluation de 1'000'000 fr. effectuée

par la DGCS était excessivement élevée au regard de l'état de l'immeuble en 2012, de sorte que l'intimée aurait dû procéder à des investigations complémentaires. Elle a requis, à titre de mesure d'instruction, la mise en œuvre d'une nouvelle expertise destinée à établir la valeur vénale de l'immeuble.

Dans sa réponse du 3 mars 2026, l'intimée a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Elle a confirmé son calcul de la fortune dessaisie, en particulier l'imputation à la recourante de trois quarts du montant de 294'586 fr., soit 220'939 fr. 50, correspondant pour moitié à ses droits découlant de la liquidation du régime matrimonial et pour un quart à ses droits dans la succession de son époux. Par l'acte de donation, la recourante avait, dans les faits, renoncé tant à ses prétentions découlant de la liquidation du régime matrimonial qu'à l'intégralité de ses droits successoraux. Après amortissements, elle a ainsi confirmé une fortune dessaisie de 110'940 fr. au 1^{er} janvier 2025. S'agissant de la valeur de l'immeuble, l'intimée a exposé que la valeur vénale, et non la valeur fiscale ou celle indiquée dans l'acte authentique, était déterminante en matière de dessaisissement. L'estimation avait été requise auprès du DGCS, autorité compétente pour déterminer cette valeur. En outre, la recourante n'apportait aucun élément probant susceptible de remettre en cause la valeur vénale de 1'000'000 fr. retenue, ses critiques à cet égard demeurant générales.

Par réplique du 18 mars 2026, la recourante a confirmé ses conclusions.

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 du tribunal compétent (art. 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.

c) Vu la valeur litigieuse réputée inférieure à 30'000 fr., dans le contentieux des prestations complémentaires, lesquelles font l'objet d'examens annuels, la cause est de la compétence du juge unique (art. 94 al. 1 let. a LPA-VD).

2. Le litige porte sur le droit de la recourante à des prestations complémentaires à compter du 1^{er} mars 2025 à la suite du dépôt de sa demande du 4 mars 2025, singulièrement le montant de la fortune dessaisie à prendre en considération dans le calcul de sa fortune déterminante.

3. a) Dans le cadre de la « Réforme des PC », la LPC et l'OPC-AVS/AI (ordonnance fédérale du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'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 4 mars 2025 par la recourante. 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) 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, 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).

c) Conformément à l'art. 11 al. 1 LPC, les revenus déterminants comprennent notamment un quinzième de la fortune nette, un dixième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse 30'000 fr. pour les personnes seules, 50'000 fr. pour les couples et 15'000 fr. pour les orphelins et les enfants donnant droit à des rentes pour enfant de l'AVS ou de l'AI ; si le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations est propriétaire d'un immeuble qui sert d'habitation à l'une de ces personnes au moins, seule la valeur de l'immeuble supérieure à 112'500 fr. entre en considération au titre de la fortune (let. c).

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 [Directives de l'Office fédéral des assurances sociales concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI]).

d) Aux termes de l'art. 11a al. 1 LPC, si une personne renonce volontairement à exercer une activité lucrative que l'on pourrait raisonnablement exiger d'elle, le revenu hypothétique correspondant est

pris en compte comme revenu déterminant. La prise en compte de ce revenu est réglée par l'art. 11 al. 1 let. a LPC. 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 (art. 11a al. 2 LPC).

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).

Selon 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). En cas de consommation excessive de la fortune, il correspond à la différence entre la

consommation effective de la fortune et la consommation admise pour la période considérée (art. 17d al. 1 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).

5. En l'espèce, il convient tout d'abord de constater que c'est à juste titre que l'intimée a considéré que feu G.C._____ s'était dessaisi d'une partie de sa fortune lors de la donation du 2 novembre 2012. Par cet acte, celui-ci a en effet cédé à son fils J.C._____, sans en recevoir une contre-prestation équivalente, la part d'une demie dont il était propriétaire sur la parcelle n° *** sise à C***. C'est également à juste titre que l'intimée a considéré que la fortune dont feu G.C._____ s'était dessaisi durant le mariage devait être imputée à la recourante dans la mesure où elle lui serait revenue après la liquidation du régime matrimonial et de la succession (cf. ATF 151 V 24 consid. 4.2 et 6.3). Ces éléments ne sont du reste pas contestés par la recourante, le litige portant essentiellement sur le montant du dessaisissement de fortune et sur la part de celui-ci qui doit lui être imputée.

6. En premier lieu, il convient de déterminer le montant de la fortune dessaisie.

a) S'agissant de la valeur de la part immobilière aliénée, l'intimée a sollicité une estimation auprès de la DGCS, laquelle a arrêté la valeur vénale de l'ensemble de la parcelle à 1'000'000 fr., soit à 500'000 fr. pour la part d'une demie ayant fait l'objet de la donation (cf. courrier du 30 septembre 2025).

La recourante conteste cette estimation en se prévalant de la valeur civile de 575'000 fr. pour l'ensemble de l'immeuble ressortant de l'acte de donation ainsi que de sa valeur fiscale de 414'000 francs. Elle ne fait toutefois valoir aucun élément concret propre à remettre en cause l'estimation effectuée par l'autorité compétente. Elle ne produit en particulier aucune estimation immobilière ni aucun autre élément objectif

susceptible de démontrer que la valeur vénale retenue serait excessive, mais se contente d'opposer à celle-ci les valeurs civile et fiscale de l'immeuble, lesquelles ne correspondent pas nécessairement à sa valeur vénale. Ses critiques demeurent ainsi générales et ne permettent pas de mettre en doute l'estimation effectuée par la DGCS.

Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de s'écarter de la valeur vénale de 1'000'000 fr. retenue pour l'ensemble de l'immeuble, respectivement de 500'000 fr. pour la part d'une demie ayant fait l'objet de la donation.

b) Il convient ensuite de déterminer la valeur des contre-prestations à déduire de cette valeur vénale.

aa) A cet égard, il n'est pas contesté que J.C._____ a repris la part de la dette hypothécaire grevant la part immobilière donnée à hauteur de 55'000 francs. Ce montant doit dès lors être déduit de la valeur vénale de 500'000 francs (cf. ch. 3532.06 DPC).

bb) L'acte de donation prévoyait également la constitution, en faveur de feu G.C._____ et de la recourante, d'un droit d'habitation. L'intimée a capitalisé ce droit en se fondant sur la valeur locative annuelle de 12'000 fr. convenue par les parties et sur l'âge de la recourante au moment de la donation, celle-ci présentant l'espérance de vie la plus longue. Elle a appliqué un facteur de capitalisation de 12,53 (cf. tableau pour convertir en rentes viagères les prestations en capital) et arrêté ainsi la valeur capitalisée du droit d'habitation à 150'413 fr. 64 (cf. ch. 3532.07 et ch. 3532.08 DPC). La recourante ne conteste pas la manière dont sa valeur a été calculée par l'intimée. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur ce montant, qui doit également être déduit de la valeur vénale.

cc) Est en revanche litigieuse la prise en compte du montant de 78'900 fr. prévu par l'acte de donation. La recourante reproche à l'intimée de ne pas avoir déduit ce montant à titre de contre-prestation.

A cet égard, selon la jurisprudence, la contre-prestation, caractéristique d'un acte onéreux, ne doit pas nécessairement être fournie directement à l'aliénateur. Elle peut également consister en une obligation contractée par l'attributaire à l'égard de celui-ci, telle qu'une reconnaissance de dette, ou encore en une prestation effectuée par l'acquéreur à un tiers pour le compte de l'aliénateur. Elle se distingue de la charge, laquelle constitue une obligation accessoire imposée au bénéficiaire d'une libéralité et, en particulier, n'est pas calculée en fonction de la valeur des biens donnés (TF 2P.221/2004 du 30 juin 2005 consid. 6.3). Le Tribunal fédéral a ainsi considéré qu'une obligation constituée à l'occasion d'une donation, dont le montant avait été fixé en fonction de la valeur des biens transmis et dans le but d'assurer une certaine égalité entre les enfants du donateur, constituait non pas une simple charge, mais une véritable contre-prestation. Une telle obligation confère en effet un caractère partiellement onéreux à l'opération et réduit d'autant l'enrichissement du donataire (TF 2P.221/2004 précité consid. 6.4).

En l'occurrence, il ressort de l'acte notarié du 2 novembre 2012 que feu G.C._____ a imposé à J.C._____ « la charge de se reconnaître débiteur envers son frère E.C._____ d'un montant de 78'900 fr. » (cf. ch. III 16 de l'acte de donation du 2 novembre 2012). La qualification de « charge » employée dans l'acte ne saurait toutefois, à elle seule, être décisive. Il convient bien plutôt d'examiner la fonction économique de cette obligation et son rapport avec la donation afin de déterminer si elle constitue une charge accessoire ou une contre-prestation. Or, plusieurs éléments conduisent à retenir que l'obligation de 78'900 fr. constitue une contre-prestation à la donation. Tout d'abord, cette obligation a été constituée dans l'acte de donation lui-même et a été expressément imposée à J.C._____ par feu G.C._____ en faveur de son autre fils. Surtout, son montant apparaît directement lié à la valeur de la part immobilière transmise. L'acte notarié a en effet arrêté la valeur civile de la part d'une demie à 287'500 fr. et la valeur civile nette de la donation à 157'800 fr., après prise en compte de la dette hypothécaire de 55'000 fr. et de la valeur capitalisée du droit d'habitation de 74'700 francs. Le montant de 78'900 fr. que J.C._____ devait reconnaître devoir à son frère

correspond exactement à la moitié de cette valeur nette de 157'800 francs. Il apparaît ainsi que le montant de 78'900 fr. a été déterminé en fonction de la valeur nette de la donation et qu'il participe ainsi à la répartition de la valeur patrimoniale transmise entre ses deux fils. L'obligation assumée par J.C._____ réduit ainsi d'autant l'avantage économique qu'il retire de cette donation. En outre, le fait que le montant de 78'900 fr. soit destiné à E.C._____, et non directement à feu G.C._____, ne s'oppose pas davantage à cette qualification, étant précisé qu'une contre-prestation peut consister en une prestation effectuée par l'acquéreur à un tiers pour le compte de l'aliénateur (TF 2P.221/2004 précité consid. 6.3).

Dans ces circonstances, le montant de 78'900 fr. doit être pris en compte dans la détermination de la contre-prestation et, partant, être déduit de la valeur vénale de la part immobilière donnée.

c) Compte tenu de ce qui précède, le montant du dessaisissement intervenu en 2012 doit être arrêté à 215'686 fr. 36, correspondant à la différence entre la valeur vénale de 500'000 fr. de la part immobilière donnée et les contre-prestations constituées par la reprise de la dette hypothécaire à hauteur de 55'000 fr., la valeur capitalisée du droit d'habitation de 150'413 fr. 64 et l'obligation de 78'900 fr. envers E.C._____ (500'000 fr. - 55'000 fr. - 150'413 fr. 64 - 78'900 fr.).

7. Cela étant, il convient encore de déterminer la part de cette fortune dessaisie qui doit être imputée à la recourante à la suite du décès de son époux en 2013.

a) La recourante conteste à cet égard la quote-part de trois quarts retenue par l'intimée. Elle soutient qu'après liquidation du régime matrimonial, seule la moitié de la fortune dessaisie peut lui être attribuée à ce titre et que, s'agissant de la moitié restante, entrée dans la succession de son époux, seule sa réserve héréditaire devait être prise en considération. Elle estime ainsi que seule une quote-part de cinq huitièmes de la fortune dessaisie pourrait lui être imputée.

Cette argumentation ne saurait être suivie. Il n'est pas contesté que l'immeuble constituait un acquêt de feu G.C._____. Dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial, la moitié de la fortune concernée serait ainsi revenue à la recourante, tandis que l'autre moitié serait entrée dans la succession de son époux. En présence de descendants, la recourante aurait eu droit, en sa qualité de conjointe survivante, à la moitié de cette succession (art. 462 ch. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Elle aurait dès lors bénéficié de la moitié de la seconde moitié de la fortune concernée, soit un quart de celle-ci. Additionnée à la moitié lui revenant au titre de la liquidation du régime matrimonial, cette part conduit à retenir que trois quarts de la fortune dont son époux s'est dessaisi lui seraient revenus en l'absence de la donation.

La clause de l'acte de donation invoquée par la recourante ne conduit pas à un résultat différent (cf. ch. VII 2 de l'acte de donation du 2 novembre 2012). Il ressort de sa teneur que celle-ci a renoncé à faire valoir sa réserve héréditaire dans la mesure où cette dernière serait lésée par la donation. Cette clause ne signifie toutefois pas qu'elle aurait été limitée à sa seule réserve dans la succession de son époux. Elle ne permet pas davantage de retenir que, sans la donation, elle n'aurait bénéficié que de sa réserve héréditaire. En particulier, aucun élément au dossier ne permet de considérer que feu G.C._____ aurait pris des dispositions tendant à réduire les droits successoraux de son épouse à sa réserve. C'est dès lors sa part successorale légale, et non sa seule réserve, qui doit être prise en considération pour déterminer la fortune qui lui serait revenue au décès de son époux.

Partant, c'est à juste titre que l'intimée a retenu une quote-part de trois quarts de la fortune dessaisie imputable à la recourante.

b) Appliquée au montant de 215'686 fr. 36 précédemment déterminé, cette quote-part de trois quarts conduit à une fortune dessaisie imputable à la recourante de 161'764 fr. 77 (215'686 fr. 36 x 3/4).

Il convient ensuite d'appliquer à ce montant la réduction annuelle de 10'000 fr. prévue en matière de fortune dessaisie (art. 17e OPC-AVS/AI). La fortune dessaisie encore imputable à la recourante au 1^{er} janvier 2025 s'élève ainsi à 51'764 fr. 77 (161'764 fr. 77 - 110'000 fr.).

En ajoutant à ce montant la fortune nette de 17'157 fr. retenue par l'intimée – au demeurant non contestée par la recourante –, la fortune déterminante de la recourante s'élève à 68'921 fr. 77, soit un montant inférieur au seuil de 100'000 fr. prévu à l'art. 9a al. 1 let. a LPC.

c) Il s'ensuit que l'intimée ne pouvait refuser à la recourante le droit aux prestations complémentaires au motif que sa fortune excédait le seuil de 100'000 francs. Les autres éléments nécessaires à la détermination du droit de la recourante aux prestations complémentaires et, le cas échéant, de leur montant n'ayant pas fait l'objet d'un examen complet par l'intimée, il n'appartient pas à la Cour de céans de procéder elle-même à ce calcul. Il convient dès lors d'annuler la décision sur opposition du 13 janvier 2026 et de renvoyer la cause à l'intimée afin qu'elle examine le droit de la recourante aux prestations complémentaires, en tenant compte d'une fortune dessaisie de 51'764 fr. 77 au 1^{er} janvier 2025, puis rende une nouvelle décision.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de mettre en œuvre une nouvelle expertise pour déterminer la valeur vénale du bien immobilier sis sur la parcelle n° *** à C***, telle que requise par la recourante.

8. a) En définitive, le recours doit être admis, la décision sur opposition du 13 janvier 2026 annulée et la cause renvoyée à l'intimée afin qu'elle procède dans le sens des considérants.

b) Il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires (art. 61 let. f^{bis} LPGA), la procédure étant gratuite.

c) La recourante obtient gain de cause et a droit à une indemnité de dépens à titre de participation aux honoraires de son conseil

(art. 61 let. g LPGA). Compte tenu de l'importance et de la complexité du litige, il convient d'arrêter l'indemnité à 2'500 fr., débours et TVA compris, et de la mettre intégralement à la charge de l'intimée (art. 10 et 11 TFJDA [tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative ; BLV 173.36.5.1]).

**Par ces motifs,
le juge unique
p r o n o n c e :**

- I.** Le recours est admis.
- II.** La décision sur opposition rendue le 13 janvier 2026 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.

- IV.** La Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS versera à B.C._____ une indemnité de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens.

Le juge unique :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède est notifié à :

- Me Manon Trisconi (pour B.C._____, agissant par l'intermédiaire de sa curatrice, D._____),
- 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 :