

SKOS CSIAS COSAS

Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe
Conférence suisse des institutions d'action sociale
Conferenza svizzera delle istituzioni dell'azione sociale
Conferenza svizra da l'agid social

Notice

Principes juridiques

Propriétés immobilières en Suisse et à l'étranger

Berne 2012

Modifié en 2024

Sommaire

1.	Introduction	3
2.	Principes généraux	3
2.1.	Principe de la subsidiarité.....	3
2.2.	Proportionnalité	3
2.3.	Soutien pendant la réalisation.....	3
2.4.	Autodéclaration	4
2.5.	Détermination de la valeur	4
2.6.	Détermination du régime de propriété à l'étranger.....	4
2.7.	Copropriété ou propriété commune, logement familial	4
2.8.	Possibilités de réalisation	5
3.	Aliénation du bien immobilier.....	5
3.1.	Proportionnalité	5
3.2.	Procédure	6
4.	Mise en location	7
4.1.	Proportionnalité	7
4.2.	Procédure	7
5.	Hypothèque de sûreté	8
5.1.	Principes généraux.....	8
5.2.	Mise en gage d'une propriété immobilière à l'étranger.....	9
5.3.	Proportionnalité	9
5.4.	Procédure	9
6.	Remboursement de prestations de soutien	10
7.	Coûts.....	10
	Annexe 1: Détermination de la valeur d'un bien immobilier.....	11
	Annexe 2: Constitution d'une hypothèque de sûreté	15
	Annexe 3: Jurisprudence	18
	Annexe 4: Glossaire	20

1. Introduction

Lors de l'évaluation des besoins, il peut se révéler que le demandeur d'aide sociale possède un bien immobilier en Suisse ou à l'étranger. La question se pose alors de savoir que faire de ce bien immobilier. Plusieurs principes sont à respecter selon les situations et plusieurs solutions peuvent être envisagées, parmi lesquelles la réalisation et la vente, la location ou la garantie hypothécaire en faveur de l'aide sociale (hypothèque de sûreté). Si la vente d'un bien immobilier apparaît comme une mesure raisonnable, il y a lieu de respecter des exigences formelles. La question du remboursement et de la prise en charge des frais peut également se poser. Enfin, les cantons appliquent des dispositions différentes qu'il convient de considérer.

2. Principes généraux

2.1. Principe de la subsidiarité

Les personnes demandant l'aide sociale n'ont en principe par le droit de conserver leur patrimoine. La réalisation des biens immobiliers est notamment indiquée dans le cas de personnes bénéficiant d'un soutien de longue durée et d'ampleur considérable. Les propriétaires de biens immobiliers ne doivent pas être mieux lotis que les personnes qui ont placé leur fortune sur des comptes d'épargne ou dans des titres. Lorsqu'une personne sollicitant l'aide sociale est propriétaire d'un bien immobilier (notamment d'immeubles et de parts de copropriété correspondantes), ce bien fait partie de la fortune personnelle.

En principe, un bien immobilier non occupé par son propriétaire doit être réalisé. Cela vaut également pour les biens immobiliers possédés à l'étranger.

2.2. Proportionnalité

La manière de procéder en cas d'immeuble en propriété doit toujours s'inscrire dans une perspective de proportionnalité. Dans tous les cas, il s'agit de vérifier d'abord si la procédure prévue est appropriée à l'objectif, puis si elle vraiment nécessaire (examen des solutions de rechange) et enfin, si le résultat est raisonnable par rapport aux moyens mis en œuvre. Le principe de proportionnalité, élément majeur de l'Etat de droit, sera exposé en détail dans les chapitres ci-dessous.

2.3. Soutien pendant la réalisation

Si une personne dispose d'un bien immobilier d'une valeur supérieure au montant de fortune laissé à sa libre disposition, mais qui ne peut être réalisée ou ne peut pas l'être immédiatement, elle a en principe droit à l'aide sociale pour autant qu'elle se trouve dans une situation de détresse. Il faut souvent plus longtemps pour que la réalisation (raisonnablement exigible) de la propriété foncière puisse avoir lieu et que l'intéressé puisse

disposer du produit ou de la contrepartie de la vente. Si la personne est dans le besoin, elle a droit à l'aide sociale jusqu'à l'aboutissement de la vente.

L'aide est considérée comme une avance et une fois la fortune réalisée, son remboursement peut être exigé en vertu des lois cantonales sur l'aide sociale.

2.4. Autodéclaration

De manière générale, on considérera que les personnes déclarent leurs revenus et leur fortune de manière conforme à la vérité au moment de demander de l'aide. Pour déterminer si quelqu'un possède un bien immobilier, on se bornera à examiner les éléments habituels qui déterminent le droit à l'aide sociale (demandes concrètes, déclaration d'impôts) ainsi que les déclarations de la personne. Ce n'est qu'en présence d'indices réels d'une propriété immobilière non déclarée que des recherches approfondies s'imposent.

2.5. Détermination de la valeur

La valeur d'un bien immobilier est importante à plusieurs égards. Elle détermine d'abord si le bien est un élément de fortune à prendre en compte par l'aide sociale ou s'il fait partie du montant de fortune laissé à la libre disposition du bénéficiaire. Si l'élément de fortune est important, sa valeur permettra d'opter pour une procédure de réalisation adéquate conforme au principe de proportionnalité. La détermination de la valeur varie selon que le bien est situé en Suisse ou à l'étranger. L'annexe 1 présente de possibles manières de procéder.

2.6. Détermination du régime de propriété à l'étranger

Le régime de propriété des biens immobiliers à l'étranger n'est pas toujours clair. Si la personne bénéficiaire fait valoir qu'à l'endroit où est situé le bien immobilier, les registres fonciers ne sont pas tenus de manière fiable et qu'en réalité, les conditions de propriété sont autres (propriété commune plutôt qu'une propriété exclusive p.ex), la qualité du registre foncier en question doit être vérifiée avec les représentations consulaires de la Suisse (voir annexe 1, Cas spécial [...]).

2.7. Copropriété ou propriété commune, logement familial

Chaque copropriétaire peut disposer de sa quote-part idéale, qu'il peut mettre en gage ou aliéner (art. 646, al. 3 CC). Les actes d'administration plus importants tels que la location du bien immobilier requièrent en revanche le consentement de la majorité des copropriétaires dont les parts réunies représentent en outre plus de la moitié du bien immobilier (art. 647b CC).

En cas de propriété commune, le droit de tous les propriétaires s'étend au bien immobilier entier (art. 652 CC). Ceux-ci se présentent en général comme une communauté et ne peuvent agir que d'un commun accord (art. 653 CC). Contrairement aux copropriétaires, ils ne disposent pas de quotes-parts librement utilisables.

Pour les logements familiaux, l'art. 169 CC exige le consentement exprès du conjoint, même si celui-ci n'est pas propriétaire, lorsqu'il s'agit d'actes juridiques qui limitent le droit de la famille sur les espaces habitables. Ces actes comprennent la mise en location et l'aliénation ainsi que, en règle générale, la charge hypothécaire.

2.8. Possibilités de réalisation

- Aliénation
- Mise en location
- Mise en gage hypothécaire au profit de l'aide sociale (hypothèque de sûreté)

En principe, il n'est pas recommandé de contracter un emprunt privé ou d'augmenter l'hypothèque. L'obligation de verser les intérêts et, le cas échéant, de rembourser l'emprunt qui y est lié, risque d'entraîner un endettement considérable, puisque les propriétaires immobiliers concernés ne disposent pas de liquidités suffisantes. On peut faire exception à ce principe lorsque le bien immobilier ne présente pas de charges et qu'il semble dès lors réaliste qu'une banque accorde une hypothèque, et ce à des conditions financièrement supportables.

3. Aliénation du bien immobilier

3.1. Proportionnalité

Sous l'angle de la proportionnalité, il y a lieu de déterminer si l'aliénation d'un bien immobilier, en tant qu'atteinte la plus massive à la propriété, peut raisonnablement être exigée. Ici, on mettra en balance l'intérêt de l'Etat à épuiser les ressources privées, prioritaires par rapport à l'aide sociale et l'intérêt du particulier à préserver sa fortune privée. Ainsi, il est généralement raisonnablement admissible de faire aliéner les terrains non construits ou les maisons non achevées, non habitables ou non utilisables, ainsi que les maisons de vacances et les résidences secondaires non indispensables. Les éléments suivants pourraient plaider en faveur d'un traitement d'exception et donner lieu à un examen plus approfondi de la proportionnalité:

- La propriété immobilière constitue effectivement une prévoyance vieillesse nécessaire, dans la mesure où la personne ne dispose pas de prévoyance professionnelle ou d'une autre forme de prévoyance.
- Des membres de la famille habitent en permanence l'immeuble concerné (exiger un loyer, voir chiffre 4).
- Le bien immobilier sert à l'exercice d'une activité lucrative utile et à poursuivre (examiner la possibilité d'une hypothèque de sûreté, voir chiffre 5).
- L'immeuble est habité par les propriétaires ou ceux-ci prévoient concrètement de s'y installer dans un délai relativement proche (dans l'année p. ex.), à condition que les frais mensuels de logement (intérêt hypothécaire, frais annexes, etc.) soient supportables dans le cadre d'un soutien (examiner la possibilité d'une hypothèque de sûreté, voir chiffre 5).

- Le bénéficiaire n'est soutenu qu'à très court terme ou pour un montant relativement modeste.
- Lorsqu'en raison d'une demande insuffisante, le produit de la vente serait dérisoire et que l'on peut s'attendre à une rapide amélioration de la situation sur le marché (examiner la possibilité d'une hypothèque de sûreté, voir chiffre 5).
- Une vente partielle du bien immobilier est suffisante (grand terrain ou appartements multiples, p. ex.)
- La mise en location ou une hypothèque de sûreté présentent un meilleur rapport coûts/avantages.
- Les éventuels propriétaires communs refusent – ou, en cas d'immeuble familial, le conjoint – de consentir à la vente. Dans pareil cas, l'aide sociale munie d'une procuration de l'intéressé est invitée à servir d'intermédiaire entre les parties.

3.2. Procédure

Si la vente d'un bien immobilier semble proportionnée, il convient de formuler une obligation correspondante, pour autant qu'il n'existe pas de disposition légale explicite (voir procédure selon [norme CSIAS F.1](#)). La décision doit ordonner la vente. Il est avantageux de régler également la question des efforts de vente. De même, peut-on par avance stipuler que le produit de la vente doit aller à l'aide sociale et qu'il sera imputé sur les prestations de soutien déjà obtenues.

Il importe que l'exposé des motifs mentionne les conséquences d'un non-respect de la décision. La réduction, voire la suspension des prestations, sont des conséquences du non-respect des obligations de vente et de remboursement lorsque le produit de la vente n'est pas transmis à l'aide sociale.

Exemple d'un dispositif :

1. X.Y. est tenu de vendre un bien immobilier en sa propriété (données du registre foncier) à (lieu) avant le (délai, p. ex. 6 mois, en fonction du marché immobilier).
2. X.Y. est tenu de verser le produit intégral de la vente à l'aide sociale sur le compte 40-12345-1 de Postfinance à titre de compensation des prestations de soutien perçues.
3. X.Y. est tenu de rendre compte chaque mois des démarches de vente entreprises, au plus tard le (jour, p. ex. 25) du mois.
4. S'il conclut un contrat avec un acheteur, X.Y. doit immédiatement en faire parvenir une copie à l'aide sociale.
5. Cette décision reste valable même après la sortie de l'aide sociale, si le bien immobilier n'a pas été vendu d'ici là.

4. Mise en location

4.1. Proportionnalité

En règle générale, la question de la proportionnalité ne se pose que pour les immeubles non loués. Une location à des tiers est raisonnablement exigible. Les motifs pouvant s'opposer en une location sont les suivants:

- L'immeuble n'est pas habitable.
- Le propriétaire prévoit de s'y installer dans un délai rapproché (dans les trois mois).
- Les éventuels copropriétaires ou propriétaires communs – ou, dans le cas d'un bien immobilier familial, le conjoint – refusent de consentir à la mise en location. Dans pareil cas, l'aide sociale munie d'une procuration de l'intéressé, devrait tenter une médiation entre les parties.
- Le bien immobilier est destiné à la vente et les efforts dans ce sens sont attestés.
- Le bien immobilier est habité par des personnes bénéficiant d'un droit d'usufruit à titre gracieux.
- Le bien immobilier est loué, mais le locataire ne paie manifestement pas son loyer. Dans pareil cas, il n'est pas permis d'imputer directement un loyer hypothétique, il faut plutôt donner au bénéficiaire la possibilité de faire le nécessaire auprès du tribunal des baux et loyers avant de prendre un loyer en compte.

4.2. Procédure

Lorsqu'un bien immobilier est loué, le loyer ou le fermage est considéré comme produit locatif à prendre en compte comme revenus dans le budget d'aide sociale aussi longtemps que le bien reste la propriété du bénéficiaire. Du côté des dépenses, il faut considérer les intérêts hypothécaires et les éventuelles charges annexes attestées (le cas échéant, à extrapoler sur l'année).

Le loyer doit être en rapport adéquat avec l'état et la taille de l'objet et conforme aux usages locaux. Il convient de procéder préalablement aux enquêtes correspondantes afin que l'on sache, au moment de la décision, quel loyer sera pris en compte considéré et à partir de quelle date, dans le budget d'aide. Le montant du loyer doit être motivé. La prise en compte du loyer prévue peut être réalisée sans autres clarifications à partir de la date imposée. Le loyer doit être inscrit en tant que revenu et les charges immobilières en tant que dépenses dans le budget d'aide sociale, qui est établi sous la forme d'une décision.

Si la personne bénéficiaire refuse (malgré l'injonction) de mettre son immeuble en location, un revenu hypothétique de la valeur vénale peut être pris en compte dans le budget de l'aide sociale. Ce produit se calcule en pour cent de la valeur vénale. Le pourcentage à appliquer peut s'obtenir auprès de l'office PC cantonal compétent¹. Pour les biens immobiliers à

¹ A l'exemple de Bâle-Ville, état de novembre 2023: le taux appliqué par l'office des allocations sociales se monte actuellement à 4% de la valeur vénale. De ce revenu locatif brut calculé, il faut ensuite déduire un montant forfaitaire pour les frais d'entretien du bâtiment (sur le modèle du § 37 de l'ordonnance fiscale BS 10% du revenu locatif si le bâtiment n'a pas plus de 10 ans et 20 % du revenu locatif si le bâtiment a plus de 10 ans) et les éventuels intérêts hypothécaires. Dans le canton de Zurich, on applique actuellement un taux de 5 %

l'étranger, il y a lieu de se référer aux loyers en usage sur le marché local. Si ceux-ci ne peuvent être établis, on procédera de la même manière que pour les biens immobiliers en Suisse au moyen d'un contrôle de plausibilité, notamment en faisant des recherches Internet sur les objets offerts à la location sur place ou en se renseignant auprès des représentations consulaires de la Suisse (voir annexe, Cas spécial [...]).

Si la mise en location doit être ordonnée, une décision formelle correspondante doit être notifiée en l'absence de disposition légale explicite (pour la procédure, voir chapitre norme CSIAS F.1.

Exemple d'un dispositif :

1. X.Y. est tenu de mettre en location le bien immobilier en sa propriété (données du registre foncier) avant le (date) aux conditions usuelles du marché.
2. X.Y est tenu de rendre compte chaque mois, au plus tard le (jour, p. ex. 25) du mois, des démarches de mise en location qu'il a entreprises
3. S'il conclut un contrat de bail avec un locataire, X.Y. doit immédiatement en faire parvenir une copie à l'aide sociale.

Il est important d'indiquer, dans l'exposé des motifs de la décision, les conséquences d'un non-respect de la décision. Autrement dit, il faut indiquer dans quelle mesure et à partir de quand un produit locatif hypothétique (x % de la valeur vénale du bien immobilier) sera pris en compte à titre de revenu dans les prestations de soutien si la décision n'est pas exécutée..

5. Hypothèque de sûreté

5.1. Principes généraux

En termes d'effets, l'hypothèque de sûreté est comparable à l'hypothèque bancaire. La différence réside toutefois dans le fait que ce n'est pas la banque qui est créancière, mais l'aide sociale. En outre, le bénéficiaire n'a pas d'intérêts à verser avant l'échéance du remboursement. Ainsi, il n'y a pas de changement dans les rapports de propriété, ce qui signifie qu'il n'y a provisoirement pas de réalisation (forcée) du bien immobilier. Seule la charge hypothécaire de l'immeuble concerné est augmentée. Si les conditions de propriété de l'immeuble grevé viennent à changer ultérieurement, le remboursement des prestations de soutien fournies devient exigible. Selon la réglementation cantonale, des intérêts peuvent être facturés en cas de retard.

de la valeur vénale pour la propriété immobilière à l'étranger. De ce montant sont déduits 20 % pour l'entretien du bâtiment, ce qui conduit à une prise en compte de 4 % de la valeur vénale comme revenu (cf. ATF P 33/05 du 8.11.2005, consid. 3 s. ainsi que 9C_776/2019 du 17.11.2020, consid. 7).

Lorsque le remboursement devient exigible, l'aide sociale ne demande pas simplement le montant maximal garanti par l'hypothèque, mais les prestations d'aide sociale effectivement fournies qui peuvent être inférieures à l'hypothèque. En fonction du produit du bien immobilier, elle peut également réclamer le remboursement des prestations d'aide sociale effectivement fournies et dépassant le montant maximal.

Voir explications juridiques concernant l'hypothèque et l'hypothèque de sûreté dans l'annexe 2.

5.2. Mise en gage d'une propriété immobilière à l'étranger

Il faut déterminer au cas par cas, si une mise en gage est possible dans le pays concerné et à quelles conditions.

5.3. Proportionnalité

En règle générale, la constitution d'une hypothèque de sûreté est proportionnelle. Les raisons plaçant en sa défaveur peuvent être les suivantes:

- Le bien immobilier n'est pas habité par son propriétaire (il doit en règle générale être vendu).
- Le bien immobilier est sur le point d'être vendu.
- Les éventuels propriétaires en commun – ou, dans le cas d'un bien immobilier familial, le conjoint – refusent de consentir à une hypothèque de sûreté. Dans pareil cas, l'aide sociale munie d'une procuration de l'intéressé, devrait tenter une médiation entre les parties.

5.4. Procédure

La constitution d'une hypothèque de sûreté doit être ordonnée par décision formelle en l'absence de disposition légale explicite (pour la procédure, voir norme CSIAS F.1). Il est souhaitable que l'autorité d'aide sociale prépare l'hypothèque et demande au bénéficiaire de la faire authentifier par un notaire. Une autre solution consiste à demander au bénéficiaire une procuration, avec mention d'un notaire de son choix, qui autorise l'aide sociale à prendre contact avec lui pour lui faire parvenir directement l'hypothèque. L'annexe 2 contient un exemple d'hypothèque et de procuration. Toutefois, cette procédure ne signifie pas que le bénéficiaire n'est plus concerné, car il doit au contraire la suivre le processus notarial jusqu'à la signature.

Exemple d'un dispositif :

1. X.Y. est tenu de faire constituer sur le bien immobilier dont il/elle est propriétaire une hypothèque de sûreté d'un montant maximal de (montant) en faveur de l'aide sociale sur le bien immobilier et ce jusqu'au (date).
2. X.Y. est chargé de faire authentifier par un notaire de son choix l'hypothèque annexée qui fait partie intégrante de la décision formelle.

L'exposé des motifs doit indiquer les conséquences d'un non-respect: réduction ou suppression des prestations de soutien.

6. Remboursement de prestations de soutien

En cas de vente ou de changement de propriétaire, l'avance sur hypothèque constitue la base du remboursement de prestations de soutien. Les prestations fournies jusque-là sont considérées comme avancées, car le bénéficiaire est présumé être aisé du fait de son bien immobilier. Le cas échéant, il faut aussi tenir compte des délais de prescription applicables au remboursement en fonction de la législation cantonale. A noter toutefois que selon l'art. 807 CC, l'inscription d'un gage immobilier rend la créance imprescriptible.

Le produit de la vente est comparé aux prestations de soutien fournies jusqu'au moment de la vente, et ce, en tenant compte des franchises sur la fortune selon la [norme CSIAS D.3.1](#). On retiendra la constellation familiale existante au moment de la décision de remboursement.

7. Coûts

Les coûts considérables et inévitables résultant de l'estimation de la valeur du bien immobilier, de la garantie de la créance (hypothèque de sûreté) ou de la vente du bien immobilier (p. ex frais de notaire, frais d'un extrait du registre foncier) sont à imputer au compte du bénéficiaire à titre de prestations circonstanciées. Si le bien immobilier est vendu, les dépenses effectuées sont soumises au remboursement.

Annexe 1: Détermination de la valeur d'un bien immobilier

Estimation actuelle de l'immeuble et charge hypothécaire

En principe, la valeur d'un bien immobilier peut être déterminée sur la base de l'estimation de la valeur vénale actuelle par un expert immobilier et à partir des charges hypothécaires. Pour ces dernières, il ne faut toutefois pas se fonder sur le registre foncier, mais sur les justificatifs bancaires qui tiennent compte d'un éventuel amortissement.

Une estimation récente fait toutefois souvent défaut. Une telle estimation étant coûteuse, l'aide sociale peut entreprendre de déterminer la valeur sur le modèle des prestations complémentaires.

Détermination de la valeur sur le modèle du droit des prestations complémentaires

Par analogie avec les méthodes d'évaluation en vigueur dans le droit des prestations complémentaires pour les immeubles non habités par leur propriétaire, l'estimation de la valeur d'un immeuble, habité ou non par son propriétaire, peut s'effectuer sur la base des valeurs de répartition en vigueur dans le droit fiscal. Pour ce faire, la valeur fiscale du bien immobilier est multipliée par le facteur de conversion pertinent pour le canton d'implantation. Les facteurs de conversion nécessaires à cet effet peuvent être consultés dans la circulaire n° 22 de la [Conférence suisse des impôts](#).

Exemple de calcul pour un bien immobilier situé dans le canton de Zurich:

Valeur fiscale: CHF 800 000

Valeur de répartition de 115 %: CHF 920 000

(CHF 800 000 ÷ 100 x 115)

Valeur de répartition =

Valeur de l'immeuble CHF 920 000

Exemple de calcul pour un bien immobilier situé dans le canton de Soleure:

Valeur fiscale: CHF 400 000

Valeur de répartition de 335 %: CHF 1 340 000

(CHF 400 000 ÷ 100 x 335)

Valeur de répartition =

Valeur de l'immeuble CHF 1'340'000

En règle générale, cette méthode d'évaluation donne des résultats convenables. Si elle devait déboucher sur un résultat manifestement incorrect, l'estimation de la valeur vénale sera confiée à un expert en la matière.

Documents utiles pour le calcul de la valeur

- Extrait du registre foncier
- Contrat de vente
- Documents de l'assurance renseignant sur la valeur d'assurance
- Estimation de la valeur vénale par un expert en matière d'estimation (si disponible)
- Documents actuels concernant des hypothèques, etc.
- Si l'immeuble est habité, baux à loyer, documents bancaires attestant des entrées de loyers, etc.
- Justificatifs des coûts d'entretien et de rénovation
- Justificatifs fiscaux concernant le bien immobilier
- Inventaire des biens de succession

Détermination de la valeur des biens immobiliers à l'étranger

Les biens immobiliers sis à l'étranger ne sont jamais habités par le propriétaire lui-même et sont dès lors à prendre en compte comme fortune à leur valeur vénale. On s'aperçoit cependant que les enquêtes s'avèrent ici bien plus compliquées que pour les biens immobiliers situés en Suisse, puisque les bases légales, les registres, les possibilités de constituer des sûretés, les formes et la définition du régime de propriété diffèrent d'un pays à l'autre.

La liste ci-dessous entend fournir une aide pour mener des enquêtes et faire respecter l'obligation de collaborer des bénéficiaires propriétaires d'un bien immobilier à l'étranger.

La valeur cadastrale sert en premier lieu à déterminer la fortune imposable (valeur fiscale). L'expérience montre que la valeur vénale d'un bien immobilier est deux à deux fois et demie plus élevée que la valeur fiscale.

Dans les Etats de UE/AELE, il est relativement facile d'obtenir des documents. Les offices des prestations complémentaires disposent d'informations à ce sujet.

Les facteurs déterminant la valeur d'un bien immobilier sont

- les caractéristiques de l'objet (substance bâtie, situation, possibilités et limites d'utilisation),
- le registre foncier (obligations de tolérer et de s'abstenir, ainsi que droits d'habitation ou droits de construction),
- le droit de construction et de l'aménagement (lois, plans directeurs, de zone, d'utilisation, règlements, etc.),
- le marché immobilier (prix probablement réalisable sur le marché: cela présuppose qu'il existe dans la région concernée, un marché pour le type d'immeuble, sinon, l'estimation d'une valeur vénale basée sur le marché est difficile),
- le droit de bail (joue un rôle dans l'évaluation de la durabilité et de la stabilité des éventuels futurs revenus locatifs)
- la situation (macro-situation = région; micro-situation = environnement immédiat de l'objet); on parle souvent de classes de situation (6 à 10 = très bonne situation; 4 à 5 = situation moyenne; 1 à 3 = mauvaise situation)

Documents utiles pour le calcul de la valeur

- inscriptions dans le registre foncier/le cadastre (si possible)
- contrat de vente
- documents de l'assurance renseignant sur la valeur d'assurance
- documents concernant la valeur vénale
- éventuels documents concernant des hypothèques ou des crédits
- documents concernant la taille de l'immeuble (nombre de pièces et d'étages, terrain environnant) ou de l'appartement
- documents concernant la situation de l'immeuble ou de l'appartement (environnement urbain, rural, situation en bordure de mer ou de lac, ferme, commune de montagne, etc.)
- si le bien immobilier est habité, baux à loyer, documents bancaires attestant les rentrées de loyers, etc.
- justificatifs des frais d'entretien et de rénovation
- justificatifs fiscaux du pays respectif concernant le bien immobilier
- inventaire des biens de succession

Cas spécial d'un bien immobilier à l'étranger: absence de documents

Pour les biens immobiliers situés dans les pays tiers, les documents officiels sont souvent insuffisants, voire inexistant. C'est parfois le cas pour des biens immobiliers hérités par exemple. Il faut alors interroger la personne bénéficiaire sur le bien en question et lui demander de confirmer ses déclarations par sa signature.

L' « Amt für Zusatzleistungen » de la Ville de Zurich procède à l'estimation suivante:

<i>Estimation du bien immobilier:</i>	
Nombre d'étages de l'immeuble x 10 000	
<i>Estimation de la valeur du terrain:</i>	
Centre d'une grande ville	env. 80 CHF/m ²
Région touristique au bord de la mer	env. 80 CHF /m ²
Quartier périphérique d'une grande ville	env. 60 CHF / m ²
Agglomération (à 50-100 km de la ville /mer)	env. 40 CHF/m ²
Région rurale	env. 20 CHF/m ²
A la montagne	env. 0,5 à 5 CHF/m ²
Terres agricoles	env. 1 CHF/m ²

Procédé

La première estimation de la valeur du bien immobilier se fait par la personne bénéficiaire elle-même. En vertu de son devoir de coopération, elle est tenue de fournir les documents

utiles, pour autant que cela soit possible et raisonnablement exigible. Si les informations fournies coïncident avec l'estimation de l'organe d'aide sociale, on peut supposer que la valeur indiquée est réaliste et que l'on peut renoncer à d'autres clarifications.

En revanche, si l'estimation du propriétaire et celle de l'organe d'aide sociale divergent notablement, l'organe d'aide sociale doit procéder à des clarifications supplémentaires:

- effectuer des recherches sur internet: vérifier les prix de vente des biens immobiliers comparables (situation, type et taille)
- mandater un courtier, un avocat, un architecte ou un autre service d'estimation immobilière usuel dans le pays concerné pour clarifier les éléments sur place : les représentations consulaires de la Suisse peuvent apporter leur soutien dans la recherche d'une personne de confiance ou donner accès à des informations relatives au pays concerné.

Annexe 2: Constitution d'une hypothèque de sûreté

Aspects juridiques

L'hypothèque a pour but d'assurer par le bien engagé la créance de l'organe d'aide sociale prestataire qui fonde l'obligation de remboursement. Il peut s'agir d'une créance quelconque, actuelle, future ou simplement éventuelle (voir art. 824 CC). L'obligation de remboursement contractée par la personne bénéficiaire en faveur de l'organe d'aide sociale constitue ce que l'on nomme le rapport de base qui forme la base de la mise en gage. Pour assurer ce rapport de base, on conclut un contrat qui doit être établi en la forme authentique (art. 799, al. 2 CC). Par le contrat de constitution d'un gage, la personne bénéficiaire (le constituant) s'engage vis-à-vis de l'autorité sociale (créancière titulaire du gage) à constituer une hypothèque sur un terrain donné pour assurer la créance de remboursement. Pour tenir cette promesse de mise en gage, la personne bénéficiaire doit remettre par la suite la demande d'hypothèque pour inscription au registre foncier (voir art. 799, al. 1 CC). Après l'inscription du droit de gage, l'organe d'aide sociale peut soit demander un extrait du registre foncier à titre de preuve, soit faire attester l'inscription dans le contrat de constitution du gage (art. 825 CC).

Lorsque la créance garantie par gage est payée, l'inscription au registre foncier est radiée (art. 801 CC). Il incombe à l'organe d'aide sociale de demander la radiation au service bureau du registre foncier.

Exemple d'une procuration en cas de propriété exclusive

Procurat ion

Le/la soussigné/e (nom et prénom), né(e) le (date de naissance), originaire de (commune d'origine), domicilié/e à (adresse du domicile) donne pouvoir à l'aide sociale de (commune, canton) de procéder à tous les actes nécessaires à la constitution d'une hypothèque de sûreté sur le bien immobilier ci-dessous, propriété du/de la soussigné/e. En cas de pluralité de biens immobiliers, l'aide sociale a le droit de choisir le bien immobilier sur lequel l'hypothèque de sûreté est constituée.

Bien immobilier, (désignation au registre foncier)

Bien immobilier, (désignation au registre foncier)

Bien immobilier, (désignation au registre foncier)

Il s'agit pour cette hypothèque de sûreté d'une hypothèque plafonnée à hauteur de CHF.

La procuration inclut notamment la prise de contact et la passation du mandat à l'étude de notaire _____ ainsi que les négociations menées avec l'Office du registre foncier.

....., le

.....

(Signature)

Exemple d'un acte de constitution en cas de propriété exclusive / copropriété

Acte de constitution d'une hypothèque maximale (propriété exclusive / copropriété)

Remarque liminaire: du fait de la disparité des prescriptions cantonales, il faudrait au préalable vérifier avec l'instance compétente en matière d'authentification si l'exemple ci-dessus répond aux exigences.

Acte de constitution d'une hypothèque maximale (propriété exclusive / copropriété)

Par-devant moi, notaire public soussigné à a comparu

.....

et a déclaré :

Je reconnais par la présente être tenu-e de rembourser à l'aide sociale de (commune, canton) les prestations de soutien déjà perçues par moi-même (et par mon conjoint /mes enfants) ou les prestations qui seront perçues à l'avenir.

Cette hypothèque jusqu'à un montant maximal de xxxxx.xx CHF (montant en toutes lettres: ...) sert à assurer les prestations de soutien en ma faveur (et en faveur de mon conjoint/mes enfants) qui ont été fournies jusque-là ou qui seront fournies à l'avenir à la charge de l'aide sociale de (commune, canton). Je m'engage à rembourser ces prestations dès que ma situation financière le permettra, mais dans tous les cas au moment de la vente du bien immobilier. En cas de décès, mes héritiers seront tenus de rembourser ces prestations.

(Dans l'hypothèse d'une augmentation de l'hypothèque: J'augmente la somme engagée de l'hypothèque de xxxxx.xx CHF en toutes lettres:) de xxxx.xx CHF en toutes lettres: ...pour la porter à xxxxx.xx CHF en toutes lettres: ...)

Les créances assurées par cette hypothèque sont sans intérêt, non résiliables et imprescriptibles jusqu'à mon décès ou jusqu'à un éventuel changement du propriétaire du gage sous-jacent. En cas de changement de propriétaire du bien immobilier, elles seront exigibles et, à partir de ce moment-là, soumises au paiement d'intérêts au taux d'intérêt

applicable aux hypothèques de deuxième rang par la Banque cantonale de (canton) à (localité).

Toutes les autres conditions seront alors réglées d'un commun accord entre le débiteur/la débitrice et l'aide sociale de (canton, commune), représentée par l'aide sociale.

Pour garantir le montant de sûreté de CHF xxxxx.xx (en toutes lettres: ...), je constitue, en faveur de l'aide sociale de (commune, canton), un gage à titre d'hypothèque (hypothèque de sûreté/gage maximal) au xxxxe rang sur la parcelle du registre foncier de (...) en ma propriété

Au registre foncier parcelle

servitudes et charges foncières: voir registre foncier

remarques: voir registre foncier

Annotations: Droit des créanciers postérieurs de profiter de cases libres

Gages immobiliers:

Pour cette hypothèque de (...) rang, il est institué le droit des créanciers postérieurs de profiter des cases devenues éventuellement libres en vertu de l'art. 814, al. 3 CC. Ceci doit être annoté au registre foncier.

Pour toutes les obligations résultant de cette hypothèque, je me sou mets, sans tenir compte de mon domicile effectif, aux autorités et tribunaux du canton de (.....). Je désigne pour ce cas mon domicile à (localité), y compris dans l'éventualité d'un transfert du domicile à l'étranger, je le désigne comme domicile spécial pour toute poursuite ultérieure.

Les coûts de la constitution de cette hypothèque sont à la charge de

Le présent acte tient également lieu de réquisition auprès de l'Office du registre foncier qui est ainsi autorisé et chargé de procéder aux inscriptions et de remettre une copie authentifiée à l'aide sociale de (adresse).

En foi de quoi, le présent acte, après lecture et approbation, a été signé par la personne qui a comparu et par moi, le notaire, sous l'apposition de mon sceau officiel

Fait à, le

Annexe 3: Jurisprudence

Tribunal administratif fédéral

[Décision C-5801/2008 du 12 janvier 2011, E.5.3.1](#): La vente du bien immobilier a été jugée non admissible dans le cas d'une durée de soutien de 15 mois.

Canton de Zurich (consultable sous www.vgr.zh.ch):

[VB.2019.00549](#) : Il résulte du principe de subsidiarité que les biens appartenant à la personne bénéficiant de l'aide doivent être vendus par celle-ci à un prix conforme au marché. Dans le cas contraire, la différence entre le prix du marché et le prix effectivement obtenu peut être prise en compte comme fortune fictive (consid. 3.1).

[VB.2016.00408](#) : Le principe d'auto-assistance, partie intégrante du principe de subsidiarité, oblige la personne qui demande de l'aide à entreprendre tout ce que l'on peut raisonnablement attendre d'elle et tout ce qui est en son pouvoir pour éviter ou remédier à une situation de détresse (consid. 2.1). Les personnes en quête d'aide n'ont notamment pas droit de conserver leur propriété foncière. À cet égard, les propriétés foncières situées à l'étranger doivent être traitées de la même manière que les propriétés foncières situées en Suisse (consid. 2.2).

[VB.2011.00651](#) Bases légales relatives au devoir d'information et à la réalisation de biens immobiliers ainsi qu'à la réduction ou la suppression de l'aide matérielle (E. 2).

Le rapport d'enquête de l'autorité sociale concernant le bien immobilier du recourant à l'étranger contient certes quelques erreurs, mais peut néanmoins servir de base (E. 3).

On peut supposer que le recourant a acquis le bien immobilier à l'étranger d'une valeur de CHF 16'000.- pendant le soutien en cours. Aucun autre élément n'indique qu'il possède d'autres biens immobiliers (E. 4.6).

Le recourant a acquis l'immeuble pendant le soutien en cours, c'est pourquoi le § 20, al. 1 SHG concernant l'obligation de remboursement ne s'applique pas (E. 5.1). Le recourant a consciemment omis de parler de cet immeuble et a obtenu abusivement de l'aide sociale du moins jusqu'à concurrence de la valeur de celui-ci. Le recourant n'a pas respecté son devoir d'information et est tenu de rembourser les prestations illégalement obtenues à concurrence de la valeur de l'immeuble (E. 5.5). Il n'y a pas lieu de déduire un montant de fortune laissé à la libre disposition (E. 5.6).

Le recourant n'a pas donné suite à l'injonction de vendre l'immeuble, si bien que l'aide matérielle pourrait être réduite; les conditions justifiant une suppression de celle-ci ne sont toutefois pas réunies (E. 6.2, 6.3).

[VB.2008.00602](#): En l'espèce, la réalisation de la part de copropriété ne peut être refusée avec l'argument qu'il s'agit d'une prévoyance vieillesse de l'époux exerçant une activité indépendante (E. 3.2). Les recourants n'ont pas attesté d'efforts de vente ni prouvé que les

autres copropriétaires s'opposeraient à la réalisation de la part du conjoint. Malgré la crise immobilière aux Etats-Unis, la part de copropriété pourrait encore aujourd'hui être vendue avec un bénéfice. Il faut se baser sur une estimation du terrain effectuée en 2006 par une banque et non pas sur la valeur fiscale qui repose sur des données de 1996 et qui, pour des particularités du droit fiscal californien, est nettement inférieure à la valeur vénale effective (E.3.4). L'aliénation de la part de copropriété peut dès lors être raisonnablement exigée en vue du remboursement des prestations de soutien (E. 3.5).

VB.2007.00131: Dans le cas présent, il n'y a pas de raison particulière de renoncer à la réalisation de l'appartement en Espagne. L'appartement n'est ni habité en permanence par la recourante ni ne peut être assimilé à une prévoyance vieillesse. En outre, et contrairement à ses affirmations, la recourante n'a pas bénéficié d'un soutien à court ou moyen terme dans le sens d'une aide transitoire (voir norme CSIAS E.2.2). Au moment de la décision formelle de du 14 février 2006 notifiée par la partie défenderesse, la recourante avait bénéficié d'une aide matérielle depuis près de trois ans sans interruption et sans qu'une rapide sortie de l'aide sociale ne soit prévisible. Son affirmation que les séjours en Espagne seraient bénéfiques à sa santé ne lui permet pas d'en déduire un droit quelconque. Il n'est aucunement prouvé que pour conserver sa santé, elle a besoin de séjourner régulièrement en Espagne. Par ailleurs, même si tel était le cas, il ne serait pas nécessaire de garder un appartement de vacances à cet effet. On ne saurait donc contester le fait qu'elle ait été obligée de vendre son appartement pour payer la créance de restitution (consid. 4.2).

Annexe 4 : Glossaire

- Propriété par étages : Forme de propriété dans laquelle les propriétaires par étage sont copropriétaires d'un immeuble. Ils possèdent des droits spéciaux sur certaines unités, telles que l'appartement, la cave ou le garage.
- Revenu locatif : Revenu locatif brut correspondant au loyer fixé par contrat, déduction faite des charges et des impayés.
- Valeur cadastrale : Valeur d'un bien immobilier inscrit au registre foncier. Elle comprend le terrain et l'immeuble qui peut s'y trouver en tant que tout.
- Valeur de répartition : La valeur de répartition est le pourcentage par lequel les valeurs fiscales cantonales sont partiellement multipliées pour la répartition fiscale intercantonale. Cette méthode est nécessaire du fait que les valeurs de l'impôt sur la fortune sont fixées à des niveaux différents dans les cantons et qu'elle constitue l'unique moyen d'établir des comparaisons.
- Valeur fiscale : Estimation du bien immobilier selon la loi fiscale cantonale.
- Valeur vénale : Prix qui peut être obtenu par la vente dans des conditions normales d'une propriété immobilière.