

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 sozial

Biens immobiliers en Suisse et à l'étranger

Elaboré par la commission Questions juridiques de la CSIAS

Sommaire

1	Introduction.....	3
2	Principes en matière de propriété immobilière	3
	Principe de la subsidiarité	3
	Proportionnalité	3
	Soutien pendant la réalisation.....	3
	Auto-déclaration.....	3
	Détermination de la valeur	3
	Détermination du régime de propriété à l'étranger.....	4
	Copropriété ou propriété commune, logement familial.....	4
	Possibilités de réalisation	4
3	Aliénation du bien immobilier.....	5
	Proportionnalité	5
	Procédé	5
4	Mise en location.....	6
	Proportionnalité	6
	Procédé	6
5	Hypothèque de sûreté.....	7
	Principes généraux.....	7
	Mise en gage d'une propriété immobilière à l'étranger	7
	Proportionnalité	8
	Procédé.....	8
6	Remboursement des prestations de soutien.....	8
7	Coûts.....	9
	Annexe 1: Détermination de la valeur de l'immeuble	10
	Annexe 2: Constitution de l'hypothèque de sûreté.....	14
	Annexe 3: Jurisprudence:.....	17
	Annexe 4: Glossaire	18

1 Introduction

Ci-dessous, la commission Questions juridiques de la CSIAS fait ses recommandations en matière de biens immobiliers. Dans un premier temps, elle indique les principes à respecter. Ensuite, elle présente les possibilités de procéder en cas de propriété de biens immobiliers, notamment les dispositions légales à observer. Enfin, elle se prononce sur le remboursement et l'obligation de supporter les coûts. Il va de soi que les dispositions légales cantonales sont à respecter en priorité.

2 Principes en matière de propriété de biens immobiliers

Principe de la subsidiarité

Les personnes demandant de l'aide sociale n'ont pas droit, en principe, à la conservation des biens. La réalisation des biens immobiliers est indiquée en particulier pour les personnes bénéficiant d'un soutien de longue durée et de grande ampleur. Il ne faut pas que les propriétaires de biens immobiliers soient privilégiés par rapport aux personnes qui ont investi leur fortune sous forme de comptes d'épargne ou de titres. Lorsqu'une personne sollicitant l'aide sociale est propriétaire de biens immobiliers (notamment d'immeubles et de parts de copropriété correspondantes), ce bien fait partie de la fortune personnelle.

Un bien immobilier qui n'est pas occupé par le propriétaire lui-même doit par principe être réalisé. Ceci vaut également pour la propriété de biens immobiliers à l'étranger.

Proportionnalité

La manière de procéder en cas de propriété immobilière doit toujours être examinée sous l'aspect de la proportionnalité. Il s'agit toujours de vérifier si primo, le procédé prévu est approprié en vue de l'objectif recherché, secundo, si celui-ci est indispensable (question des alternatives). Tertio, il faut examiner si le résultat présente un rapport raisonnable avec les moyens employés. La proportionnalité, élément important de l'Etat de droit, sera présentée en détail dans les chapitres ci-dessous.

Soutien pendant la réalisation

Si une personne bénéficiaire dispose d'une fortune immobilière supérieure au montant de fortune laissé à la libre disposition, 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. Autrement dit, elle a en principe droit à l'aide sociale, lorsqu'une réalisation du bien immobilier peut certes être raisonnablement demandée, mais que (comme c'est souvent le cas) il faut attendre quelques mois avant que cette réalisation soit terminée et que la personne bénéficiaire puisse disposer du produit ou de la rétribution et que, pendant ce temps, elle se trouve dans une situation de détresse.

Le soutien est considéré comme une avance et son remboursement peut être demandé sur la base des lois cantonales d'aide sociale dès que la fortune est réalisée.

Auto-déclaration

En principe, il faut partir de l'idée que les clients, au moment de faire leur demande, déclarent leurs conditions de revenu et de fortune conformément à la vérité. Pour savoir si une personne possède un bien immobilier, les recherches standards entreprises lors de l'examen du droit (interrogation concrète, déclaration d'impôts) ainsi que l'auto-déclaration de la personne bénéficiaire sont dès lors suffisantes. Ce n'est qu'en présence d'indices concrets d'une propriété immobilière non déclarée que des recherches approfondies doivent être entreprises.

Détermination de la valeur

La valeur d'un bien immobilier est importante à deux égards. D'une part, elle détermine si le bien immobilier 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. D'autre part, s'il s'agit d'un élément de fortune à prendre en compte, la valeur, par rapport aux autres biens, sous l'aspect de la proportionnalité, permet d'entreprendre une démarche appropriée en vue de la réalisation. La détermination de la valeur est différente pour les biens immobiliers en Suisse ou à l'étranger. L'annexe 1 présente les procédés possibles.

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 prétend qu'à l'endroit où est situé le bien immobilier, les registres fonciers ne sont pas toujours tenus de manière fiable et qu'en réalité, le régime de propriété est différent, p. ex. propriété commune en lieu et place de la propriété exclusive, la qualité du registre foncier en question doit être vérifiée avec les représentations consulaires de la Suisse (voir annexe 1, Cas spécial [...]).

Copropriété ou propriété commune, logement familial

En cas de copropriété, les copropriétaires ont chacun droit à leur quote-part si le bien immobilier n'est pas divisé matériellement. Chacun des copropriétaires peut disposer de sa part, qu'il peut mettre en gage ou aliéner (art. 646, al. 3 CCS). Les actes administratifs importants tels que la location du bien immobilier nécessite 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 CCS).

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

Pour les logements familiaux, l'art. 169 CCS stipule le consentement de l'autre époux, 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.

Possibilités de réalisation

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

En principe, un emprunt privé ou une augmentation de l'hypothèque n'est pas à recommander. L'obligation de verser les intérêts et, le cas échéant, de rembourser l'emprunt qui y est liée, pourrait 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 ceci à des conditions financièrement supportables.

3 Aliénation du bien immobilier

Proportionnalité

Sous l'aspect de la proportionnalité, il faut évaluer si l'aliénation d'un bien immobilier, en tant qu'atteinte la plus massive à la propriété, peut raisonnablement être demandée. L'intérêt de l'Etat d'épuiser les ressources privées, prioritaires par rapport à l'aide sociale, est alors opposé à l'intérêt du particulier de conserver la fortune privée. Ainsi, il est en principe raisonnablement admissible de faire aliéner les terrains non construits ou les maisons pas encore achevées, non habitables ou non utilisables ainsi que les maisons de vacances et les résidences secondaires non indispensables. Les indices suivants pourraient parler en faveur d'une exception et entraîner un examen plus approfondi de la proportionnalité:

- Il est avéré que la propriété immobilière sert de sécurité de vieillesse nécessaire, puisqu'il n'en existe pas d'autre, p. ex. de prévoyance professionnelle.
- Il est avéré que des membres de la famille vivent en permanence dans l'immeuble concerné (exiger un loyer, voir chiffre 4).
- Il est avéré que le bien immobilier est utilisé pour l'exercice d'une activité lucrative utile et à poursuivre (examiner la possibilité d'une hypothèque de sûreté, voir chiffre 5).
- Les propriétaires utilisent eux-mêmes le bien immobilier ou ont des projets concrets de s'y installer dans un délai relativement rapproché (p. ex. en l'espace d'une année), 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).
- La personne bénéficiaire n'est soutenue que pour très peu de temps ou avec un montant relativement modeste.
- En raison d'une demande insuffisante du marché, le produit de l'aliénation serait dérisoire et qu'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 (p.ex. en cas d'un grand terrain, de plusieurs appartements).
- La mise en location ou une hypothèque de sûreté présente un meilleur rapport coûts/avantages.
- Les éventuels propriétaires en commun – ou, en cas de bien immobilier familial, le conjoint - refusent le consentement à la vente. Dans ce cas, l'aide sociale devrait essayer, avec une procuration du client, de servir d'intermédiaire entre les personnes concernées.

Procédure

Si l'aliénation d'un bien immobilier semble proportionnée, celle-ci doit être exigée par voie de décision formelle (pour la procédure, voir chapitre A.8 des normes CSIAS). Sur le plan du contenu, la décision formelle doit ordonner la vente du bien immobilier. Il est souhaitable de régler également la déclaration des efforts de vente. De même, on peut par avance stipuler que le produit de la vente doit aller à l'aide sociale et compenser les prestations de soutien déjà obtenues. Il est important que la justification indique les conséquences d'un non-respect de l'injonction: réduction, voire suppression, des prestations en cas de violation de l'obligation de vendre et remboursement si le produit de la vente n'est pas versé à l'aide sociale.

Exemple d'un dispositif:

- ://:
1. X.Y. doit 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. doit verser le produit de la vente intégralement à l'aide sociale au compte 40- 12345-1 chez Postfinance à titre de compensation des prestations de soutien obtenues.
 3. Chaque mois, le (jour, p. ex. 25) au plus tard, X.Y. doit prouver à l'aide sociale les efforts de vente entrepris pendant ce mois.
 4. S'il conclut un contrat avec un acheteur, il doit immédiatement en faire parvenir une copie à l'aide sociale.

Cette décision écrite reste valable également après la sortie de l'aide sociale si, à ce moment-là, le bien immobilier n'a pas été vendu.

4 Mise en location

Proportionnalité

En règle générale, la question de la proportionnalité ne se pose que pour les immeubles non loués. Une location à des tiers est en général raisonnablement admissible. Les motifs qui peuvent parler en défaveur d'une mise en location sont:

- L'immeuble n'est pas habitable.
- Le propriétaire a des projets concrets de s'y installer dans un délai rapproché (dans les trois mois).
- Les éventuels copropriétaires ou propriétaires en commun – ou, dans le cas d'un bien immobilier familial, l'époux ou l'épouse – refusent de consentir à la mise en location. Dans ce cas, l'aide sociale devrait essayer, avec une procuration du client, de servir d'intermédiaire entre les parties.
- Le bien immobilier est destiné à la vente et les efforts correspondants sont prouvés.
- Le bien immobilier est habité par des personnes bénéficiant d'un droit d'usufruit gratuit.
- Le bien immobilier est loué, mais il est prouvé que le locataire ne paie pas le loyer. Dans ce cas, une prise en compte immédiate d'un loyer hypothétique est inadmissible, il faut plutôt donner au client la possibilité de faire le nécessaire auprès du tribunal des baux et loyers avant de prendre un loyer en compte.

Procédure

Lorsqu'un bien immobilier est loué, le loyer ou le fermage est considéré comme **produit locatif** qui doit être pris en compte à titre de recette dans le budget d'aide sociale, tant que le bien immobilier reste la propriété de la personne bénéficiaire. Du côté des dépenses, on tient compte des intérêts hypothécaires et des éventuelles charges annexes prouvées (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 correspondre aux usages locaux. Les enquêtes correspondantes devraient être faites au préalable afin qu'au moment de l'injonction, on sache le

loyer à prendre en compte à titre de recette dans le budget de soutien et le moment à partir duquel il est pris en compte. Le montant doit être justifié. La prise en compte du loyer annoncé peut être mise en place sans autres enquêtes dès la date exigée. Le loyer doit être intégré à titre de recette et les frais liés à l'immeuble à titre de dépenses dans le budget d'aide sociale qui a été établi sous forme de décision formelle.

Si la personne bénéficiaire refuse (malgré l'injonction) de mettre l'immeuble en location, le budget d'aide sociale peut prendre en compte, à titre de revenu, un produit hypothétique de la **valeur vénale**. Ce produit est calculé en pour cent de la valeur vénale. Le pourcentage à appliquer peut être demandé auprès de l'office PC cantonal compétent¹. Pour les biens immobiliers à l'étranger, il faudrait prendre pour référence le loyer local usuel; si celui-ci ne peut être établi, il faut au besoin procéder de la même manière que pour les biens immobiliers en Suisse en faisant un examen de probabilité, p. ex. en faisant des recherches Internet sur les objets de 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, il faut une décision formelle séparée en l'absence de disposition légale explicite (pour la procédure, voir chapitre A.8 des normes CSIAS). Le dispositif pourrait être formulé comme suit:

- ://:
1. X.Y. doit mettre en location le bien immobilier en sa propriété (données du registre foncier) avant le (date) aux conditions habituelles du marché.
 2. X.Y. Chaque mois, le (jour, p. ex. 25) au plus tard, X.Y. doit prouver à l'aide sociale les efforts de vente entrepris durant ce mois.
 3. S'il conclut un contrat avec un acheteur, il doit immédiatement en faire parvenir une copie à l'aide sociale.

Il est important d'indiquer, dans la justification de la décision écrite, les conséquences d'un non-respect de la condition. Autrement dit, on avertit dans quelle proportion et à partir de quelle date un produit locatif hypothétique (x % de la valeur vénale du bien immobilier) est pris en compte à titre de recette dans les prestations de soutien si la condition n'est pas respectée.

5 Hypothèque de sûreté

Principes généraux

En termes d'effet, l'hypothèque de sûreté est comparable à l'hypothèque bancaire. La différence réside dans le fait que ce n'est pas la banque qui est créditrice, mais l'aide sociale. En outre, le client n'a pas d'intérêts à verser avant l'échéance du remboursement. Ainsi, le régime de propriété reste inchangé. Cela veut dire que, en l'état, il n'y a pas d'aliénation (forcée) du bien immobilier. Seule la charge hypothécaire de l'immeuble concerné est augmentée. Lorsqu'ultérieurement, le régime de propriété de l'immeuble chargé change, le remboursement des prestations de soutien fournies devient exigible. Suite à l'exigibilité, des intérêts peuvent être imputés en cas de retard, selon la réglementation cantonale.

¹ A l'exemple de Bâle-Ville, état de novembre 2012: Le pourcentage utilisé par l'office des allocations sociales se monte actuellement à 4 % de la valeur vénale. Il s'agit ensuite de déduire de ce produit locatif brut ainsi obtenu un montant forfaitaire pour les frais d'entretien de l'immeuble (par analogie avec le § 37 de l'ordonnance fiscale de BS: 10 % du produit locatif lorsque les immeubles ont moins de 10 ans, et 20 % du produit locatif, lorsque les immeubles ont plus de 10 ans) et les éventuels intérêts hypothécaires. Dans le canton de Zurich, on utilise actuellement un pourcentage de 5 % de la valeur vénale.

Lorsque le remboursement devient exigible, l'aide sociale ne se contente pas de demander le montant maximal garanti par l'hypothèque, mais elle réclame le remboursement des prestations d'aide sociale effectivement fournies qui peuvent être inférieures à l'hypothèque. Selon le produit du bien immobilier, il est également possible de réclamer le remboursement des prestations d'aide sociale effectivement fournies qui dépassent le montant maximal.

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

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

Il faut déterminer, dans chaque cas individuel, si dans le pays du site, une mise en gage est possible et à quelles conditions.

Proportionnalité

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

- Les biens immobiliers ne sont pas utilisés par le propriétaire lui-même (ils doivent en règle générale être vendus).
- Le bien immobilier est sur le point d'être vendu.
- Les éventuels propriétaires en commun – ou, dans le cas d'un bien immobilier familial, l'époux ou l'épouse – refusent de consentir à la mise en location. Dans ce cas, l'aide sociale devrait essayer, avec une procuration du client, de servir d'intermédiaire entre les parties.

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 chapitre A.8 normes CSIAS). Il est souhaitable que l'autorité d'aide sociale prépare l'hypothèque et demande au client de la faire authentifier par un notaire. Une alternative consiste à demander au client une procuration avec mention d'un notaire de son choix qui autorise l'aide sociale à prendre contact avec celui-ci et de lui faire parvenir l'hypothèque directement. L'annexe 2 donne un exemple d'une hypothèque et d'une procuration. Cela ne signifie toutefois pas que le client soit déchargé de l'affaire. Au contraire, il doit suivre toute la procédure devant le notaire jusqu'à la signature.

Si l'injonction est faite par voie de décision formelle, le dispositif pourrait être le suivant:

- ://:
1. X.Y. doit faire constituer une hypothèque de sûreté de (montant) au maximum en faveur de l'aide sociale sur le bien immobilier en sa propriété avant le (date).
 2. Il est demandé à X.Y. de faire authentifier par un avocat l'hypothèque annexée qui fait partie intégrante de la décision formelle.

La justification doit indiquer les conséquences d'un non-respect: réduction ou suppression des prestations de soutien.

6 Remboursement de prestations de soutien

Avec l'hypothèque de sûreté, la base du remboursement de prestations de soutien est l'avance en cas de vente ou de changement de propriétaire. Les prestations de soutien fournies jusque-là sont considérées comme avancées, puisque, en raison de sa possession d'un bien immobilier, le client est considéré comme fortuné. Le cas échéant, il s'agit également d'observer les délais de prescription pour le remboursement en

vigueur sur la base de la situation juridique cantonale. A noter toutefois que selon l'art. 807 CCS, 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. Ceci en tenant compte des montants de fortune laissés à la libre disposition selon chapitre E.2 des normes CSIAS. La constellation familiale est celle qui existe au moment de la décision de remboursement.

7. Coûts

Les coûts considérables et inévitables résultant de la détermination 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 client à titre de prestations circonstanciées. Si le bien immobilier est vendu, les dépenses faites sont soumises au remboursement.

Commission Questions juridiques, décembre 2012

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 des charges hypothécaires. Pour ces dernières, il ne faut toutefois pas se baser sur le registre foncier, mais sur les justificatifs bancaires qui tiennent compte d'un éventuel amortissement.

Il arrive toutefois souvent qu'une estimation actuelle ne soit pas disponible. Du fait que l'établissement d'une telle estimation est coûteux, l'aide sociale peut déterminer la valeur par analogie avec les prestations complémentaires.

Détermination de la valeur par analogie avec le droit des prestations complémentaires pour des biens immobiliers en Suisse

Par analogie avec les méthodes d'évaluation valables dans le droit des prestations complémentaires, l'estimation peut se faire sur la base des **valeurs de répartition** appliquées également par le droit fiscal. A cet effet, on multiplie la **valeur fiscale** du bien immobilier par un facteur de conversion propre au canton du site. Les facteurs de conversion nécessaires se trouvent dans la circulaire no 22 de la Conférence suisse des impôts (à consulter sous http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/kreisschreiben/ks022_f.pdf). La valeur de répartition ainsi déterminée se monte à 70 % de la **valeur vénale**. Afin de calculer cette dernière, il faut procéder à l'augmentation de la valeur de répartition à 100 %.

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

Valeur fiscale:	Fr. 800 000
Valeur de répartition de 90 %: (Fr. 800 000 : 100 x 90)	Fr. 720 000 = 70 % de la valeur vénale
Valeur vénale (=100 %) (Fr. 720 000 : 70 x 100)	Fr. 1 028 571

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

Valeur fiscale:	Fr. 500 000
Valeur de répartition de 225 %: (Fr. 500 000 : 100 x 225)	Fr. 1 125 000 = 70 % de la valeur vénale
Valeur vénale (=100 %) (Fr. 1 125 000 : 70 x 100)	Fr. 1 607 143

En règle générale, cette méthode d'évaluation donne des résultats adéquats. Si dans un cas particulier, cette méthode devait donner un résultat manifestement incorrect, il faudrait faire faire une estimation de la valeur vénale par un expert en matière d'estimation.

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 qui font état 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 elles sont dès lors, par principe, à prendre en compte à leur **valeur vénale** à titre de fortune. Mais les enquêtes sont nettement 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 valoir les devoirs de coopération de clients propriétaires d'un bien immobilier à l'étranger.

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

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

Les facteurs déterminant la valeur d'un bien immobilier sont

- les caractéristiques de l'objet (état du gros œuvre, situation, possibilités et limites d'utilisation),
- le registre foncier (obligations de tolérer et d'omettre, ainsi que droits d'habitation ou droits de construction),
- le droit de superficie et d'aménagement (lois, plans directeurs, de zone, d'utilisation, règlements, etc.),
- le marché immobilier (prix probablement réalisable sur le marché: présuppose que dans la région concernée, il existe 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 produits 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 qui renseignent 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 dans les pays tiers, les documents officiels sont souvent insuffisants, voire inexistants. Cela peut être le cas, par exemple, pour des biens immobiliers hérités. Dans ces cas, la personne bénéficiaire doit être interrogée sur le bien immobilier et confirmer ses informations par sa signature.

Le « Amt für Zusatzleistungen » de la Ville de Zurich, qui se fonde sur des informations de Caritas Suisse estimant qu'une maison très simple d'un seul étage, dans une région rurale hors espace EU, demande du matériel de construction d'une valeur d'environ Fr. 10'000.-, fait l'estimation suivante:

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

A la montagne	env. Fr. 05/m ²
Terres agricoles	env. Fr. 01/m ²

Procédé

La première estimation de la valeur du bien immobilier se fait par la personne bénéficiaire elle-même. Compte tenu de son devoir de coopération, elle doit apporter les documents nécessaires, dans la mesure où elle en a la possibilité et où l'on peut raisonnablement le lui demander. Si les informations de la personne bénéficiaire 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 enquêtes.

S'il y a un écart considérable entre l'estimation de la valeur du bien immobilier par le propriétaire et celle faite par l'organe d'aide sociale, ce dernier doit se livrer à d'autres enquêtes:

- mener des recherches sur Internet: vérifier les prix de vente des biens immobiliers de situation, type et taille comparables
- mandater un promoteur, un avocat, un architecte ou une autre instance d'estimation immobilière courante dans le pays concerné de mener des enquêtes sur place: les représentations consulaires de la Suisse (<http://www.eda.admin.ch/eda/fr/home/reps.html>.) peuvent aider dans la recherche d'une personne de confiance ou rendre accessibles des informations relatives au pays concerné.

Annexe 2: Constitution d'une hypothèque de sûreté

Aspects juridiques de l'hypothèque

L'hypothèque a pour but de d'assurer par le bien engagé la créance de l'organe d'aide sociale prestataire qui est à la base de l'obligation de remboursement. Il peut s'agir d'une créance quelconque, actuelle, future ou simplement éventuelle (voir art. 824 CCS). L'obligation de remboursement contractée par la personne bénéficiaire en faveur de l'organe d'aide sociale constitue le soi-disant rapport fondamental qui est à la base de la mise en gage. Pour assurer ce rapport fondamental, on conclut un contrat qui doit être passé en la forme authentique (art. 799, al. 2 CCS). Par le contrat de constitution d'un gage, la personne bénéficiaire (metteur en gage) s'engage vis-à-vis de l'autorité sociale (créancière 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 CCS). Après l'inscription du droit de gage, l'organe d'aide sociale, pour avoir une preuve, peut soit demander un extrait du registre foncier, soit faire attester l'inscription dans le contrat de constitution du gage (art. 825 CCS).

Lorsque la créance assurée par un gage est payée, l'inscription au registre foncier est radiée (art. 801 CCS). La radiation doit être demandée au bureau du registre foncier par l'organe d'aide sociale.

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 plusieurs biens immobiliers, l'aide sociale a le droit de choisir le bien immobilier sur lequel l'hypothèque de sûreté est constituée.

Bien immobilier, (désignation du registre foncier)

Bien immobilier, (désignation du registre foncier)

Bien immobilier, (désignation du registre foncier)

Cette hypothèque de sûreté est une hypothèque maximale d'un montant de CHF....

La procuration inclut notamment la prise de contact et la passation du mandat au cabinet du notaire _____ ainsi que les négociations avec le bureau 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 que les prescriptions cantonales sont différentes, il faudrait au préalable vérifier avec l'instance compétente en matière d'authentification si l'exemple ci-dessus répond aux exigences.

Devant moi, notaire public soussigné à a comparu:

et m'a déclaré:

Je reconnais par cet acte avoir l'obligation de rembourser à l'aide sociale de {commune, canton} les prestations de soutien soit déjà obtenues pour moi-même {et mon épouse/mon époux/mes enfants} soit à obtenir ultérieurement.

Cette hypothèque jusqu'au montant maximal de CHF xxxxx.xx {montant en toutes lettres:} sert à assurer les prestations de soutien pour moi-même {et mon épouse/mon époux/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 de soutien dès que ma situation de fortune le permettra, mais en tout cas au moment de l'aliénation du bien immobilier. En cas de mon décès, mes héritiers seront dans l'obligation de rembourser ces prestations.

{En cas d'une augmentation de l'hypothèque: J'augmente la somme engagée de l'hypothèque de CHF xxxxx.xx en toutes lettres:} de CHF xxxxx.xx en toutes lettres: ... à CHF xxxxx.xx 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 hypothèques au deuxième rang de 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 la sécurité du 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 fonciers:

Pour cette hypothèque au [...] rang, on institue le droit des créanciers postérieurs de profiter des cases devenues éventuellement libres en vertu de l'art. 814, al. 3 CCS. Ceci doit être annoté au registre foncier.

Pour toutes les obligations résultant de cette hypothèque, je me sou mets, indépendamment de mon domicile du moment, aux autorités et tribunaux du canton de [.....]. Pour ce cas, je choisis de me domicilier à [localité] et ceci, en cas de transfert du domicile à l'étranger, explicitement aussi comme domicile spécial en cas d'éventuelles poursuites.

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

Cet acte tient en même temps d'inscription au bureau 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].

Après lecture et approbation, cet acte a été signé ci-dessous par les personnes qui ont comparu et par moi-même, le notaire, en y apposant mon sceau officiel.

, 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 pour une durée de soutien de 15 mois.

Canton de Zurich (consultable sous www.vgrzh.ch):

[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 plaignant à l'étranger contient certes quelques erreurs, mais peut néanmoins servir de base (E. 3).

Il faut supposer que le plaignant a acquis le bien immobilier à l'étranger d'une valeur de Fr. 16'000.- pendant le soutien en cours. Il n'existe pas d'éléments indiquant d'autres biens immobiliers du plaignant (E. 4.6).

Le plaignant a acheté l'immeuble pendant le soutien en cours, c'est pourquoi le § 20, al. 1 SHG concernant l'obligation de remboursement n'est pas appliqué (E. 5.1). Le plaignant a consciemment omis de parler de cet immeuble et il a obtenu abusivement de l'aide sociale du moins jusqu'à concurrence de la valeur de celui-ci. Le plaignant n'a pas respecté son devoir d'information et il doit 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 plaignant n'a pas donné suite à l'injonction de vendre l'immeuble, l'aide matérielle pourrait dès lors être réduite; les conditions justifiant une suppression de celle-ci ne sont toutefois pas réunies (E. 6.2, 6.3).

[VB.2008.00602](#): Dans le cas présent, 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 plaignants n'ont pas attesté d'efforts de vente ni prouvé que les autres copropriétaires s'opposeraient à l'aliénation de la part de l'époux. 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 faite 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 demandée 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 plaignante ni à associer à une prévoyance vieillesse. En outre, et contrairement à ses affirmations, la plaignante n'a pas bénéficié d'un soutien peu important à court ou moyen terme dans le sens d'une aide transitoire (voir normes CSIAS, chap. E.2.2). Au moment de la décision formelle de la partie opposée du 14 février 2006, la plaignante avait bénéficié d'une aide matérielle depuis près de trois ans sans interruption sans qu'une rapide sortie de l'aide sociale ne soit prévisible. Son affirmation que les séjours en Espagne sont 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 ait 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 peut dès lors pas désapprouver qu'elle ait été obligée à vendre son appartement pour payer la créance de remboursement.

Annexe 4: Glossaire

Valeur cadastrale:	Valeur d'un bien immobilier inscrit dans le registre foncier. Elle comprend le terrain et l'immeuble qui s'y trouve, éventuellement comme une unité.
Produit locatif:	Le produit locatif brut correspond au loyer fixé dans le bail diminué par les frais annexes et les paiements non effectués.
Valeur fiscale:	Estimation du bien immobilier selon la loi fiscale cantonale.
Propriété par étages:	Forme de propriété dans laquelle les propriétaires par étage sont copropriétaires d'un immeuble. Ceux-ci ont des droits particuliers sur certaines parties telles que l'appartement, la cave ou le garage.
Valeur de répartition:	La valeur de répartition est le pourcentage auquel les valeurs fiscales cantonales sont partiellement multipliées pour la répartition fiscale intercantonale. Ceci est nécessaire du fait que les valeurs de l'impôt sur la fortune sont fixées à des niveaux différents dans les cantons et que seule cette procédure permet d'effectuer des comparaisons.
Valeur vénale:	Prix qui peut être réalisé par la vente d'une propriété immobilière dans des conditions normales.