

	DEPARTEMENT DE LA SANTE ET DE L'ACTION SOCIALE Service de prévoyance et d'aide sociales		
	DIRECTIVE SUR LA MANIERE DE PRENDRE EN CONSIDERATION LA FORTUNE IMMOBILIERE DES BENEFICIAIRES DU RI		
	Emetteur/n° directive :	Approbateur :	Entrée en vigueur le :
	Section juridique	Cheffe de service	01.06.2014
	Version : 3	Date de la dernière modification : 1 ^{er} janvier 2012	
Destinataires	Autorités d'application		
Distribution	SAIS, SJUR, AD-FIN, UCC		

PREAMBULE

La présente directive a pour but de fixer la manière de prendre en considération la fortune immobilière des personnes sollicitant le RI, de déterminer à quelles conditions une aide peut leur être éventuellement allouée et d'arrêter, cas échéant, les dispositions de fin d'aide.

L'analyse de la fortune immobilière est reportée de trois mois dans les dossiers ouverts en avance sur d'autres prestations.

La directive traite des cas suivants :

1. Biens immobiliers grevés d'un usufruit.
2. Biens immobiliers occupés par le bénéficiaire à titre de résidence principale.
3. Biens immobiliers de placement ou résidences secondaires en Suisse.
4. Biens immobiliers à l'étranger.

Les annexes suivantes font partie intégrante de la présente directive :

Modèles de lettres (à adapter en fonction de la situation)	
Annexe 1	Octroi du RI avec envoi du dossier au SPAS en vue de la remise éventuelle d'une cédule hypothécaire (propre logement)
Annexe 2	Décision de suppression et de remboursement du RI – refus de remettre l'avis d'instrumentation
Annexe 3	Décision de suppression et de remboursement du RI – absence de réponse concernant la remise de l'avis d'instrumentation
Annexe 4	Octroi du RI à titre conditionnel moyennant la remise préalable d'un avis d'instrumentation d'une cédule hypothécaire (propre logement)
Annexe 5	Octroi du RI à titre provisoire – Fortune immobilière à déterminer (propre logement)
Annexe 6	Octroi du RI après évaluation de la fortune – Envoi du dossier au SPAS en vue de la remise éventuelle d'une cédule hypothécaire (propre logement)
Annexe 7	Octroi du RI à titre conditionnel après évaluation de la fortune et moyennant la remise préalable d'un avis d'instrumentation d'une cédule hypothécaire (propre logement)
Annexe 8	Octroi du RI à titre provisoire – Fortune immobilière en commun à déterminer (propre logement)

Annexe 9	Octroi du RI après évaluation de la fortune en commun – Envoi du dossier au SPAS en vue de la remise éventuelle d'une cédule hypothécaire
Annexe 10	Exemple – Décision de répartition intercantonale/internationale des éléments imposables pour 360 jours en 2004
Annexe 11	Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts dès période de taxation 1997/1998
Annexe 12	Octroi du RI à titre conditionnel moyennant la remise préalable d'un avis d'instrumentation d'une cédule hypothécaire (cas où l'immeuble ne constitue pas le propre logement)
Annexe 13	Octroi du RI à titre conditionnel après évaluation de la fortune et moyennant la remise préalable d'un avis d'instrumentation d'une cédule hypothécaire (cas où l'immeuble ne constitue pas le propre logement)
Annexe 14	Liste des documents utiles à déterminer la valeur d'un bien immobilier (immeuble sis à l'étranger)
Annexe 15	Octroi du RI à titre conditionnel (immeuble sis à l'étranger)

1. BIENS IMMOBILIERS GREVES D'UN USUFRUIT

Les immeubles grevés d'un usufruit ne sont pas considérés comme fortune ni pour le nu-propriétaire, ni pour l'usufruitier (art. 19 a. 2 RLASV).

- Pour être valable. L'usufruit doit être inscrit au Registre foncier (RF). Les autorités d'application s'assureront donc que l'usufruit déclaré comme tel par le requérant est effectivement inscrit au RF.
- Les biens immobiliers grevés d'un droit d'habitation sont traités d'une manière analogue à ceux grevés d'un usufruit. Pour être valable, le droit d'habitation doit également être inscrit au Registre foncier.
- Les situations traitées d'une manière assimilable à un usufruit ou à un droit d'habitation sans qu'aucune inscription au RF n'apparaisse et pour autant que la limite de fortune soit dépassée, seront transmises au SPAS (section juridique), avec :
 - un extrait récent du registre foncier (au jour de la demande de RI) ;
 - le relevé des dettes hypothécaires ;
 - la décision d'aide accompagnée des annexes.

Le SPAS examinera l'opportunité de demander une garantie immobilière.

2. BIENS IMMOBILIERS OCCUPES PAR LE REQUERANT A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE

2.a) Valorisation des immeubles.

Les immeubles sont valorisés à l'estimation fiscale (EF).

2.b) Avoir de prévoyance LPP

Le montant de l'avoir de prévoyance retiré pour financer le propre logement n'est pas considéré comme un élément de fortune, ceci étant valable uniquement si la mention "restriction du droit d'aliéner LPP" figure sur l'extrait du registre foncier. Il doit dès lors être déduit de l'EF au même titre que la dette hypothécaire.

2.c) Cas où le requérant remplit la condition de fortune

Le RI est octroyé sans autre.

2.d) Cas où la limite de fortune est dépassée mais où l'AA renonce à titre exceptionnel à exiger la réalisation de l'immeuble constituant la demeure permanente en application de l'article 20 RLASV. Il s'agit du seul cas où le RI peut être alloué à titre exceptionnel et sous forme d'avances remboursables selon la jurisprudence du Tribunal cantonal.

- L'AA rend une décision d'octroi du RI. Cette décision est assortie d'une annexe informant le bénéficiaire que les prestations qui lui sont allouées constituent des avances remboursables et que son dossier a été transmis à la section juridique du SPAS afin d'examiner l'opportunité de la remise d'une garantie immobilière (Annexe 1).
- L'AA transmet simultanément à la section juridique du SPAS :
 - un extrait récent du registre foncier (au jour de la demande de RI) ;
 - le relevé des dettes hypothécaires ;
 - l'attestation du montant retiré pour financer l'acquisition du logement ;
 - la décision d'aide.

Lorsque la section juridique du SPAS exige la remise d'une cédule hypothécaire, elle informe le bénéficiaire que le respect de cette exigence est une condition impérative au maintien du droit. Elle impartit en principe un délai d'un mois au bénéficiaire pour produire l'avis d'instrumentation de la cédule hypothécaire établi par le notaire. Elle l'informe qu'à ce défaut son droit sera supprimé et qu'il pourra être astreint à rembourser les aides versées jusqu'alors.

Il est précisé que le SPAS renoncera en principe à requérir la constitution d'une cédule hypothécaire lorsque le dépassement de fortune est inférieur à Fr. 5'000.-.

Le SPAS informe sans délai et par e-mail un répondant désigné par l'AA (nom à transmettre au SPAS) de tout développement lié à la constitution de la cédule.

Si le bénéficiaire du RI s'oppose catégoriquement à constituer une cédule hypothécaire, la section juridique du SPAS lui adressera un courrier lui indiquant qu'elle prend acte de son refus et qu'elle renvoie en conséquence son dossier à l'AA pour suites juridiques utiles (décision de suppression et de remboursement des aides accordées) (Annexe 2).

Si l'avis d'instrumentation de la cédule hypothécaire n'a pas été remis à l'expiration du délai impartit, la section juridique du SPAS impartit au bénéficiaire un nouvel et ultime délai de 10 jours pour accomplir cette démarche. Elle informe le bénéficiaire que si l'avis d'instrumentation n'est toujours pas remis à l'expiration de ce délai, le dossier sera alors transmis à l'AA, à charge pour cette dernière de donner toutes suites juridiques utiles (décision de suppression et de remboursement des avances consenties) (Annexe 3).

2.e) Cas où l'AA estime que la limite de fortune est dépassée et que les conditions de l'article 20 RLASV ne sont pas remplies et que l'immeuble constituant la demeure permanente doit être réalisé.

L'AA rend une décision de refus de droit.

Cependant, s'il s'agit d'un cas de rigueur dans la mesure où le requérant et les autres membres éventuels de son ménage ne disposent pas de liquidités immédiatement disponibles pour couvrir leur minimum vital, l'AA rend une décision conditionnelle d'octroi du RI selon laquelle, notamment :

- le droit au RI pourrait être refusé au requérant conformément à la loi et la jurisprudence ;

- qu'il est cependant admis, dans le cas particulier, que le RI puisse être alloué à titre tout à fait exceptionnel et à titre d'avances remboursables pour une période de six mois au maximum ;
- que pendant la période de six mois, le RI pourra intervenir uniquement par le versement du "forfait entretien et intégration sociale" et du "forfait frais particuliers", à l'exclusion des frais de logement ;
- que l'immeuble doit être mis immédiatement en vente ;
- que le versement effectif du premier forfait n'interviendra qu'après la remise au SPAS de l'avis d'instrumentation de la cédule hypothécaire à constituer ;
- que l'intéressé est renvoyé à s'adresser uniquement à la section juridique du SPAS s'agissant des modalités de la constitution de la cédule hypothécaire, cette démarche pouvant être effectuée à très bref délai (une à deux semaines selon les renseignements obtenus) (Annexe 4).

On précise que si le bénéficiaire arrive à établir qu'il n'a pas été en mesure pour des motifs sérieux et dûment justifiés de réaliser son immeuble à l'issue du délai de six mois, l'AA pourra, toujours à titre exceptionnel, prolonger le versement des prestations du RI en lui impartissant un nouveau délai. Elle rendra alors une nouvelle décision en ce sens.

2.f) Cas où la limite de fortune est dépassée mais où le logement constituant la demeure permanente du requérant est détenu au travers d'une hoirie, d'une société simple, en communauté ou en copropriété, de sorte qu'il est difficilement réalisable.

Dans ces cas, on partira de l'idée que les seuls acheteurs potentiels sont, en principe, les autres propriétaires ou copropriétaires, de sorte qu'on renoncera à exiger la réalisation de l'immeuble et qu'on exigera en principe la constitution d'une cédule hypothécaire.

Cela étant, l'AA rendra une décision d'octroi du RI. S'agissant de la procédure applicable, on renvoie à celle prévue sous lettre 2.d ci-dessus.

2.g) Cas où la fortune n'est pas directement déterminable par l'AA.

Lorsque l'estimation fiscale est inférieure de manière significative au total des dettes garanties, l'AA s'enquerra des raisons de cette situation auprès du requérant, voire du registre foncier. Si l'EF ne prend pas en considération l'ensemble des biens, à savoir qu'elle correspond uniquement à celle du terrain, l'AA informera le requérant que le RI lui sera néanmoins octroyé dans l'attente de la détermination exacte de sa fortune et lui demandera d'intervenir auprès du Registre foncier (Annexe 5).

Si l'AA rencontre des difficultés à déterminer la valeur de l'immeuble, elle pourra s'adresser au SPAS, section AD-Fin, pour avis.

S'il s'avère finalement que les conditions de fortune ne sont pas remplies, l'AA rendra une nouvelle décision indiquant que les versements effectués jusqu'alors correspondaient à des avances remboursables et informant le bénéficiaire des nouvelles et éventuelles modalités d'octroi du RI (Annexes 6 et 7).

2.h) Cas où la fortune de l'immeuble détenu en hoirie, société simple, communauté, ou copropriété n'est pas facilement déterminable par l'AA.

L'AA rend une décision provisoire d'octroi du RI. Cette décision est assortie d'une annexe dans laquelle le requérant est informé que le RI lui sera néanmoins octroyé dans l'attente de la détermination exacte de sa fortune (Annexe 8).

Si l'intéressé remplit la condition de fortune, les aides peuvent se poursuivre sans autre.

Si cela n'est pas le cas, l'AA prendra une nouvelle décision confirmant que les versements effectués correspondaient à des avances remboursables et informant le bénéficiaire des nouvelles et éventuelles modalités du droit (Annexe 9).

3. BIENS IMMOBILIERS DE PLACEMENT OU RESIDENCES SECONDAIRES EN SUISSE.

3.a) Valorisation des immeubles sis hors du canton.

Ces immeubles sont valorisés sur la base de l'estimation fiscale du lieu de situation de l'immeuble adaptée à celle du canton de Vaud. L'AA se basera dès lors sur la répartition intercantonale établie par les autorités fiscales vaudoises. Si ce document n'est pas disponible, il tiendra compte des coefficients de conversion (Annexes 10 et 11).

3.b) Cas où la limite de fortune est dépassée.

L'AA rend une décision de refus de droit.

Cependant, si l'AA considère qu'il s'agit d'un cas de rigueur dans la mesure où le requérant et les autres membres éventuels de son ménage ne disposent pas de liquidités immédiatement disponibles pour couvrir leur minimum vital, elle rend une décision conditionnelle d'octroi du droit assortie d'une annexe. Cette annexe précise notamment que :

- le droit au RI pourrait être refusé au requérant conformément à la loi et la jurisprudence ;
- qu'il est cependant admis, dans le cas particulier, que le RI puisse être alloué à titre tout à fait exceptionnel et à titre d'avances remboursables pour une période de six mois au maximum ;
- que l'immeuble doit être mis immédiatement en vente;
- que le versement effectif de la prestation du RI n'interviendra qu'après la remise au SPAS de l'avis d'instrumentation de la cédule hypothécaire à constituer;
- que l'intéressé est renvoyé à s'adresser uniquement à la section juridique du SPAS s'agissant des modalités de la constitution de la cédule hypothécaire, cette démarche pouvant être effectuée à très bref délai (une à deux semaines selon les renseignements obtenus) (Annexe 12).

On précise que si le bénéficiaire arrive à établir qu'il n'a pas été en mesure pour des motifs sérieux et dûment justifiés de réaliser son immeuble à l'issue du délai de six mois, l'AA pourra, toujours à titre exceptionnel, prolonger le versement des prestations du RI en lui impartissant un nouveau délai. Elle rendra alors une nouvelle décision en ce sens.

3.c) Cas où la limite de fortune est dépassée mais où l'immeuble est détenu au travers d'une hoirie, d'une société simple, en communauté ou en copropriété, de sorte qu'il est difficilement réalisable.

S'agissant de la procédure applicable, on renvoie au chiffre 2.f) ci-dessus.

3.d) Cas où la fortune n'est pas directement déterminable par l'AA.

S'agissant de la procédure applicable, on renvoie au chiffre 2.g) ci-dessus.

S'il s'avère que les conditions de fortune ne sont pas remplies, l'AA rendra une nouvelle décision indiquant que les versements effectués jusqu'alors correspondaient à des avances

remboursables et informant le bénéficiaire des nouvelles et éventuelles modalités d'octroi du RI (Annexe 13).

3.e) Cas où la fortune de l'immeuble détenu en hoirie, société simple, communauté ou copropriété n'est pas facilement déterminable par l'AA.

S'agissant de la procédure applicable, on renvoie au chiffre 2.h) ci-dessus.

4. BIENS IMMOBILIERS A L'ETRANGER

4.a) Valorisation des immeubles.

Les immeubles situés à l'étranger sont valorisés à l'estimation fiscale retenue par les autorités fiscales vaudoises. Si cette valeur n'existe pas (l'immeuble n'est pas déclaré ou n'a pas encore fait l'objet d'une taxation), l'AA retiendra le prix d'achat, voire une éventuelle estimation officielle, ou à défaut d'élément factuel, l'estimation du bénéficiaire lui-même. En cas de difficulté, l'AA pourra s'adresser au SPAS (section AD-FIN) pour avis.

L'annexe 14 liste une série de documents utiles à déterminer la valeur d'un bien immobilier sis à l'étranger (Annexe 14).

4.b) Cas où la limite de fortune est dépassée.

L'AA rend une décision de refus de droit.

Cependant, si l'AA considère qu'il s'agit d'un cas de rigueur dans la mesure où le requérant et les autres membres éventuels de son ménage ne disposent pas de liquidités immédiatement disponibles pour couvrir leur minimum vital, elle rend une décision conditionnelle d'octroi du droit assortie d'une annexe. Cette annexe précise notamment que :

- le droit au RI pourrait être refusé au requérant conformément à la loi et la jurisprudence ;
- qu'il est cependant admis, dans le cas particulier, que le RI puisse être alloué à titre tout à fait exceptionnel et à titre d'avances remboursables pour une période de six mois au maximum ;
- que l'immeuble doit être mis immédiatement en vente (Annexe 15).

On précise que si le bénéficiaire arrive à établir qu'il n'a pas été en mesure pour des motifs sérieux et dûment justifiés de réaliser son immeuble à l'issue du délai de six mois, l'AA pourra, toujours à titre exceptionnel, prolonger le versement des prestations du RI en lui impartissant un nouveau délai. Elle rendra alors une nouvelle décision en ce sens.

5. APPLICATION DE LA DIRECTIVE

- Cette directive s'applique aux nouveaux dossiers.
- Les dossiers en cours au jour de l'entrée en vigueur feront l'objet d'une mise à jour, au plus tard dans les trois mois suivant la date de la révision annuelle.

6. SITUATIONS PARTICULIERES

Le SPAS peut déroger à la présente directive pour tenir compte de situations particulièrement pénibles ou dignes d'intérêt.

7. VALIDITE DE LA PRESENTE DIRECTIVE

La présente directive entre en vigueur le 1^{er} juin 2014.

Lausanne, le 2 avril 2014.

Françoise Jaques

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a cursive 'Jaques' and a horizontal line extending to the right.

Cheffe de service

Annexes : ment.