

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1231/2013

ATAS/1065/2013

COUR DE JUSTICE
Chambre des assurances sociales

Arrêt du 31 octobre 2013

3^{ème} Chambre

En la cause

Madame C _____, domiciliée à GENEVE, représentée par le
CENTRE SOCIAL PROTESTANT (CSP ; M. D _____)

recourante

contre

SERVICE DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES, sis route
de Chêne 54, GENEVE

intimé

Siégeant : Karine STECK, Présidente; Violaine LANDRY-ORSAT et Christine LUZZATTO, Juges assesseurs

**EN FAIT Ten 21 juillet 1950, bénéficiaire d'une aide régulière de l'HOSPICE
GENERAL depuis 2001, a sollicité des prestations complémentaires.**

1. Par décision du 4 mai 2012, le SERVICE DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES (ci-après le SPC) a refusé d'entrer en matière sur la requête de l'intéressée au motif que cette dernière ne percevait pas de prestations ni de l'assurance-vieillesse et survivants ni de l'assurance-invalidité.
2. Le 19 juillet 2012, suite à l'octroi d'une rente ordinaire de vieillesse à partir du 1^{er} août 2012, l'intéressée a déposé une nouvelle demande de prestations complémentaires.
3. Par courrier du 14 août 2012, elle a transmis au SPC copie d'une proposition d'achat, datée du « 13 septembre 2012 », établie par Monsieur E_____, promoteur constructeur (ci-après : le promoteur). Cette offre mentionnait que l'intéressée était propriétaire indivise avec son ex-époux « d'un tènement immobilier cadastré CD_____, d'une surface au sol de 2a77ca, situé 24 avenue F_____ à Aix-les-Bains », que ce bâtiment se trouvait dans un quartier où l'habitat vétuste était destiné à être reconstruit et que le bien avait été estimé par les experts du promoteur à 55'000 euros dans sa totalité.
4. Le 24 septembre 2012, l'intéressée a adressé au SPC copie du jugement de divorce rendu le 19 décembre 2006 par le Tribunal de grande instance de Chambéry (France). Il en ressortait que les ex-époux étaient propriétaires d'un immeuble sis « 22 avenue F_____ à Aix-les-Bains », dont une partie était louée et l'autre occupée par l'ex-mari, à titre de résidence principale et pour l'exploitation de sa boucherie. L'ex-époux de l'intéressée avait encaissé seul les revenus locatifs - 19'546 euros en 2004, 15'659 euros en 2005 - et avait logé gratuitement dans l'immeuble, tant personnellement que professionnellement.
5. Par décision du 23 novembre 2012, le SPC a calculé le droit aux prestations complémentaires de l'intéressée à partir du 1^{er} août 2012.

Il ressort du plan de calcul du SPC que ce dernier a retenu, à titre de revenus déterminants, une fortune immobilière de 300'838 fr. 65 et un produit de biens immobiliers de 13'537 fr. 75.

Le SPC est arrivé à la conclusion que l'intéressée ne pouvait prétendre aucune prestation.

6. Le 30 novembre 2012, l'intéressée s'est opposé à cette décision en contestant le montant retenu à titre de fortune. Elle a rappelé que l'expertise effectuée par le promoteur avait conclu à une valeur vénale de 55'000 euros, soit 22'500 euros pour la part lui revenant.
7. Par décision du 27 mars 2013, le SPC a rejeté l'opposition de l'intéressée.

S'agissant de l'immeuble sis 24, avenue F_____, il a expliqué avoir pris en compte un montant de 33'812 fr. 08, conformément à l'estimation du promoteur (55'000 euros x 1.22953 / 2).

Concernant l'immeuble situé 22, avenue F_____, le SPC a fait remarquer que le taux forfaitaire de 4.5% de la valeur du bien pouvait être utilisé pour déterminer la valeur du produit de la fortune immobilière. Compte tenu du revenu locatif de 19'546 euros, la fortune immobilière devait être fixée à 267'026 fr. 59 (19'546 euros x 1.22953 / 4.5% / 2).

8. Par acte du 17 avril 2013, l'intéressée a interjeté recours auprès de la Cour de céans en concluant, sous suite de dépens, à l'annulation de la décision attaquée et à l'octroi de prestations complémentaires.

La recourante allègue n'être propriétaire que d'un seul bien immobilier à Aix-les-Bains et produit à l'appui de ses dires un document intitulé « erratum », établi le 15 avril 2013 par le promoteur, aux termes duquel le tènement immobilier dont elle est propriétaire indivise avec son ex-époux est en réalité situé aux 22 et 24 avenue F_____.

9. Invité à se déterminer, l'intimé, dans sa réponse du 16 mai 2013, a conclu au rejet du recours.

L'intimé s'en rapporte à justice quant à la question de savoir si les numéros 22 et 24 de l'avenue F_____ à Aix-les-Bains ne constituent qu'un seul bien immobilier et soutient que, si tel devait être le cas, la valeur immobilière à prendre en compte serait de 267'026 fr. 59.

L'intimé relève que la recourante s'est contentée de produire une proposition d'achat émanant d'un promoteur immobilier. Selon lui, il n'est pas abusif de considérer que celle-ci ne reflète pas la valeur réelle du bien. Il relève que la recourante n'a d'ailleurs pas donné suite à cette offre, laquelle est nettement inférieure à la valeur calculée sur la base de la valeur de location.

10. Par écriture du 11 juin 2013, la recourante a persisté dans ses conclusions.

La recourante fait remarque que l'analyse de l'intimé conduit à retenir une valeur immobilière de 434'355 euros, soit 534'052 CHF. Or ce résultat s'écarte de plus de 350'000 euros de l'estimation faite en 2012 par des experts.

Elle indique que le bien immobilier a été loué en 2005 pour 15'659 euros, mais qu'il est aujourd'hui vétuste et impossible à louer, à défaut d'avoir été entretenu au cours des huit dernières années.

Elle rappelle également que son ex-mari habite dans l'immeuble en question, raison pour laquelle aucune vente n'a été réalisée.

11. Copie de cette écriture a été transmise à l'intimé.

EN DROIT

1. Conformément à l'art. 134 al. 1 let. a ch. 3 de la loi sur l'organisation judiciaire, du 26 septembre 2010 (LOJ ; RSG E 2 05) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2011, la Chambre des assurances sociales de la Cour de justice connaît en instance unique des contestations prévues à l'art. 56 de la loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales, du 6 octobre 2000 (LPGA; RS 830.1) relatives à la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité, du 6 octobre 2006 (LPC; RS 831.30). Elle statue aussi, en application de l'art. 134 al. 3 let. a LOJ, sur les contestations prévues à l'art. 43 de la loi cantonale sur les prestations complémentaires cantonales, du 25 octobre 1968 (LPCC; RSG J 4 25).

La compétence de la Cour de céans pour juger du cas d'espèce est ainsi établie.

2. Les dispositions de la LPGA, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2003, s'appliquent aux prestations complémentaires fédérales à moins que la LPC n'y déroge expressément (art. 1 al. 1 LPC). En matière de prestations complémentaires cantonales, la LPC et ses dispositions d'exécution fédérales et cantonales, ainsi que la LPGA et ses dispositions d'exécution, sont applicables par analogie en cas de silence de la législation cantonale (art. 1A LPCC).

La LPC a connu plusieurs modifications concernant le montant des revenus déterminants, entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2011. En cas de changement de règles de droit, la législation applicable reste celle qui était en vigueur lors de la réalisation de l'état de fait qui doit être apprécié juridiquement ou qui a des conséquences juridiques, sous réserve de dispositions particulières de droit transitoire (ATF 130 V 445 consid. 1.2.1 ; ATF non publié U 18/07 du 7 février 2008, consid. 1.2). Le droit aux prestations complémentaires de la recourante se détermine selon les dispositions légales dans leur nouvelle teneur, dès lors que la décision sur opposition du 27 mars 2013 concerne le calcul des prestations à compter du 1^{er} août 2012.

3. Interjeté dans les forme et délai légaux, le recours interjeté le 17 avril 2013 contre la décision sur opposition du 27 mars 2013 est recevable (art. 56 ss LPGA ; art. 9 de la loi cantonale du 14 octobre 1965 sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité [LPFC; RSG J 4 20]; art. 43 LPCC).
4. Le litige porte sur la question de savoir si c'est à bon droit que l'intimé a tenu compte des montants de 300'838 fr. 65 à titre de fortune immobilière et de 13'537 fr. 75 à titre de produit de biens immobiliers.

On rappellera que, dans la procédure juridictionnelle administrative, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative compétente s'est prononcée préalablement d'une manière

qui la lie, sous la forme d'une décision. Dans cette mesure, la décision détermine l'objet de la contestation qui peut être déféré en justice par voie de recours. En revanche, dans la mesure où aucune décision n'a été rendue, la contestation n'a pas d'objet, et un jugement sur le fond ne peut pas être prononcé (ATF 131 V 164 consid. 2.1 ; ATF 125 V 413 consid. 1a ; ATF 119 Ib 36 consid. 1b et les réf. citées). Par ailleurs, l'autorité de céans peut revoir l'acte attaqué sous l'angle des faits et du droit et n'est pas liée par les conclusions des parties (cf. art. 61 let. d LPGA)

En l'occurrence, le rapport juridique à propos duquel s'est prononcé l'intimé dans sa décision du 23 novembre 2012 et dans sa décision sur opposition du 27 mars 2013 est le droit de la recourante à des prestations complémentaires à compter du 1^{er} août 2012. C'est ce rapport juridique, dans son intégralité, qui est donc soumis pour examen à la Cour de céans.

5. Aux termes de l'art. 2 al. 1 LPC, la Confédération et les cantons accordent aux personnes qui remplissent les conditions fixées aux art. 4 à 6 des prestations complémentaires destinées à la couverture des besoins vitaux.

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

Conformément à l'art. 9 al. 1 LPC, le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants.

6. L'art. 10 LPC mentionne que, pour les personnes qui ne vivent pas en permanence ni pour une longue période dans un home ou dans un hôpital (personnes vivant à domicile), les dépenses reconnues comprennent les montants destinés à la couverture des besoins vitaux (al. 1 let. a), ainsi que le loyer d'un appartement et les frais accessoires y relatifs, un montant annuel maximal étant prévu (al. 1 let. b). Sont en outre reconnus comme dépenses, pour toutes les personnes, les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble (al. 3 let. b).

Selon l'art. 16 al. 1 de l'ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité (OPC-AVS/AI ; RS 831.301), la déduction forfaitaire prévue pour l'impôt cantonal direct dans le canton de domicile s'applique aux frais d'entretien des bâtiments. A Genève, l'art. 20 al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques, dans sa teneur en vigueur dès le 11 novembre 2010 (RIPP ; RSG D 3 08.01) prévoit que la déduction forfaitaire, calculée sur la valeur locative selon l'art. 24 al. 2 LIPP, est de 10% si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans (let. a) et de 20% si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans (let. b).

7. Aux termes de l'art. 11 al. 1 LPC, les revenus déterminants comprennent, entre autres, le produit de la fortune mobilière et immobilière (let. b), un quinzième de la fortune nette, un dixième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse 37'500 fr. pour les personnes seules (let. c).

a) S'agissant du produit de la fortune immobilière, l'art. 12 al. 1 OPC-AVS/AI précise que la valeur locative du logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier ainsi que le revenu provenant de la sous-location sont estimés selon les critères de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile. A Genève, l'art. 24 al. 2 de loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP – RSG D 3 08), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010, dispose notamment que la valeur locative est déterminée en tenant compte des conditions locales. Le loyer théorique des villas et des appartements en copropriété par étage occupés par leur propriétaire est fixé en fonction notamment de la surface habitable, du nombre de pièces, de l'aménagement, de la vétusté, de l'ancienneté, des nuisances éventuelles et de la situation du logement.

Les loyers et fermages doivent, en principe, être pris en compte pour leur montant contractuel. Toutefois, lorsque ce montant est inférieur à celui qui est usuellement pratiqué dans la région, c'est ce dernier qui doit être pris en compte. Il en va de même dans les cas où aucun loyer n'a été convenu, ou dans les cas où l'immeuble est vide lors même qu'une location serait possible (Directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, valables dès le 1^{er} avril 2011 [DPC], ch. 3433.03).

Lorsqu'un immeuble n'est pas situé dans le canton de Genève, l'administration fiscale peut faire recours à un taux forfaitaire de 4.5% de la valeur du bien pour fixer la valeur locative, et ce dans la mesure où les conditions locales ne peuvent pas être déterminées aisément, contrairement aux immeubles situés dans le canton (ATAS/237/2012 ; ATAS/43/2010 ; ATAS/732/2009). Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de juger que l'emploi de ce taux n'apparaissait pas comme excessif (ATF non publié P 57/05 du 29 août 2006).

b) Concernant la fortune immobilière, l'art. 17 OPC-AVS/AI dispose que la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile (al. 1). Lorsque des immeubles ne servent pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, ils seront pris en compte à la valeur vénale (al. 4). En cas de dessaisissement d'un immeuble, à titre onéreux ou gratuit, est déterminante la valeur vénale pour savoir s'il y a renonciation à des parts de fortune au sens de l'art. 11 al. 1 let. g LPC. La valeur vénale n'est pas applicable si, légalement, il existe un droit d'acquérir l'immeuble à une valeur inférieure (al. 5). En lieu et place de la valeur vénale, les cantons peuvent appliquer uniformément la valeur de répartition déterminante pour les répartitions intercantionales (al. 6).

Dans ses commentaires concernant la modification de l'OPC-AVS/AI entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1992, l'OFAS a relevé à propos de l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI que la valeur vénale - soit la valeur qu'atteindrait un immeuble au cours de transactions normales - est en règle générale nettement plus élevée que la valeur fiscale; il ne se justifie pas d'effectuer une réévaluation jusqu'à concurrence de la valeur vénale tant que le bénéficiaire de prestations complémentaires ou toute autre personne comprise dans le calcul de ladite prestation vit dans sa propre maison; cela dit, il n'en va pas de même si l'immeuble ne sert pas d'habitation aux intéressés, et force est de penser qu'il convient alors de prendre en compte la valeur que l'immeuble représente véritablement sur le marché; il ne serait pas équitable de garder un immeuble pour les héritiers, à la charge de la collectivité publique qui octroie des prestations complémentaires (ATF non publié P 13/01 du 25 février 2002, consid 5c/aa ; RCC 1991 p. 424).

8. a) Au plan cantonal, l'art. 2 al. 1 LPCC prévoit qu'ont droit aux prestations complémentaires les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle dans le Canton de Genève et qui sont notamment au bénéfice d'une rente de l'assurance-vieillesse et survivants et qui répondent aux autres conditions de la LPCC.

Selon l'art. 4 LPCC, ont droit aux prestations les personnes dont le revenu annuel déterminant n'atteint pas le revenu minimum cantonal d'aide sociale applicable, le montant de la prestation complémentaire correspondant à la part des dépenses reconnues qui excède le revenu déterminant du requérant (art. 15 al. 1 LPCC).

b) L'art. 6 LPCC prévoit que les dépenses reconnues sont celles énumérées par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution à l'exclusion du montant destiné à la couverture des besoins vitaux, remplacé par le montant destiné à garantir le revenu minimum cantonal d'aide social défini à l'art. 3.

c) A teneur de l'art. 5 LPCC, le revenu déterminant est calculé conformément aux règles fixées dans la loi fédérale et ses dispositions d'exécution. En dérogation à l'art. 11 al. 1 let. c LPC, la part de la fortune nette prise en compte dans le calcul du revenu déterminant est de un huitième, respectivement de un cinquième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, et ce après déduction notamment des franchises prévues par cette disposition.

L'art. 7 LPCC stipule que la fortune mobilière et immobilière est évaluée selon les règles de la LIPP à l'exception des règles concernant les diminutions de la valeur des immeubles et les déductions sociales sur la fortune, prévues aux art. 50 let. e et 58 de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.

9. Pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle, on prend en compte en règle générale les revenus déterminants obtenus au cours de l'année civile précédente et l'état de la fortune le 1^{er} janvier de l'année pour laquelle la prestation

est servie ; peut également entrer en considération comme période de calcul celle sur laquelle se fonde la dernière taxation fiscale (art. 23 al. 1 et 2 OPC-AVS/AI).

Au niveau cantonal, l'art. 9 al. 1 LPCC prévoit que pour la fixation de la prestation sont déterminantes, les rentes, pensions et autres prestations périodiques de l'année civile en cours (let. a), la fortune au 1^{er} janvier de l'année pour laquelle la prestation est demandée (let. b).

10. Il y a lieu de rappeler que, dans le domaine des assurances sociales notamment, la procédure est régie par le principe inquisitoire, selon lequel les faits pertinents de la cause doivent être constatés d'office par le juge. Mais ce principe n'est pas absolu. Sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à l'instruction de l'affaire. Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 125 V 193 consid. 2 et les références).

Enfin, le juge fonde sa décision, sauf dispositions contraires de la loi, sur les faits qui, faute d'être établis de manière irréfutable, apparaissent comme les plus vraisemblables, c'est-à-dire qui présentent un degré de vraisemblance prépondérante. Il ne suffit donc pas qu'un fait puisse être considéré seulement comme une hypothèse possible. Parmi tous les éléments de fait allégués ou envisageables, le juge doit, le cas échéant, retenir ceux qui lui paraissent les plus probables (ATF 126 V 353 consid. 5b ; ATF 125 V 193 consid. 2 et les références). Aussi n'existe-t-il pas, en droit des assurances sociales, un principe selon lequel l'administration ou le juge devrait statuer, dans le doute, en faveur de l'assuré (ATF 126 V 319 consid. 5a).

11. En l'espèce, il convient de déterminer dans un premier temps de quel objet la recourante est propriétaire.

L'intimé a considéré, sur la base des premières pièces fournies par la recourante, que cette dernière était propriétaire de deux biens immobiliers : le premier situé au numéro 24 de l'avenue F_____ à Aix-les-Bains - comme mentionné par le promoteur dans sa proposition d'achat du 13 septembre 2012 -, le second sis au numéro 22 de la même avenue - comme cela ressort du jugement de divorce du 19 décembre 2006.

La recourante soutient quant à elle qu'il s'agit du même bien immobilier, sis 22-24, avenue F_____.

Après vérification sur le site internet du cadastre français, il appert qu'un seul bâtiment est construit sur la parcelle CD _____ d'Aix-les Bains, auquel sont attribués les numéros 22 et 24 de l'avenue F_____ (cf : <http://www.cadastre.gouv.fr>). Ceci est au demeurant confirmé par le courrier du promoteur du 15 avril 2013, lequel corrige la teneur de sa proposition d'achat du 13 septembre 2012 et indique que le tènement immobilier dont la recourante est

propriétaire indivise avec son ex-époux est situé aux numéros 22 et 24 de l'avenue F_____.

Malgré le fait que le jugement du 19 décembre 2006 ne mentionne que le n° 22 de l'avenue, il paraît indéniable qu'il concerne également le n° 24. On ne saurait en aucun cas déduire de cette simple omission que le juge du divorce n'aurait pas tenu compte d'une partie du bâtiment construit sur la parcelle CD_____, étant rappelé qu'il a décrit en détail l'objet appartenant aux anciens époux.

Par conséquent, il est établi, au degré de la vraisemblance prépondérante requis par la jurisprudence, que les deux documents sur lesquels s'est fondé l'intimé concernent en réalité le même bien immobilier.

12. Dans un second temps, il sied de déterminer la valeur de ce bien immobilier afin de pouvoir calculer le droit aux prestations complémentaires de la recourante.

Il est rappelé en préambule que les prestations complémentaires sont destinées à fournir aux personnes les plus mal loties socialement un revenu minimum (Message du Conseil fédéral relatif à un projet de loi sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 21 septembre 1964, FF 1964 II 706). L'esprit de cette assurance est que les personnes puisent d'abord dans leurs propres moyens avant que leur besoins courants ne soient pris en charge par les prestations complémentaires (ATF non publié P 43/04 du 3 décembre 2004, consid. 3). Les personnes qui prétendent à des prestations complémentaires doivent donc se laisser imputer une part de leur fortune et de leurs revenus dans le calcul des revenus déterminants, conformément aux dispositions légales citées ci-dessus.

En l'occurrence, bien qu'il ressorte du jugement de divorce que l'ex-mari de la recourante a encaissé seul les revenus locatifs et qu'il a occupé gratuitement l'immeuble, tant personnellement que professionnellement, et bien que la recourante soutienne que le bâtiment n'est plus en l'état d'être loué, elle admet que sa part de propriété est un élément de fortune immobilière devant entrer dans le calcul de ses ressources, tout comme le produit de sa fortune. Elle conteste en revanche le montant retenu par l'intimé à titre de fortune immobilière et soutient que sa valeur se monte à 55'000 euros, comme attesté par le promoteur, soit 33'812 fr. 08 (55'000 euros x 1.22953 / 2).

L'intimé conteste l'estimation du promoteur, soulevant qu'il n'est pas abusif de considérer que la proposition d'achat ne reflète pas la valeur réelle du bien car, d'une part, la recourante n'a pas accepté l'offre et, d'autre part, la valeur avancée par le promoteur est nettement inférieure à celle à laquelle il conclut à partir des revenus locatifs générés en 2004, soit 19'546 euros. Il estime ainsi la fortune immobilière de la recourante à 267'026 fr. 59 (19'546 x 1.22953 / 4.5% / 2).

Etant rappelé que la valeur vénale correspond à la valeur qu'atteindrait un immeuble au cours de transactions normales, la Cour de céans est d'avis que l'on ne saurait s'écarter de l'estimation fournie par la recourante, établie par des professionnels qui se sont fondés, selon toute vraisemblance, sur des éléments

objectifs tels que la structure du bien, l'état général des lieux, l'état de la propriété, sa situation géographique et climatique ou encore l'importance des éventuelles réfections à entreprendre. Certes, les revenus locatifs encaissés en 2004 pour une partie seulement de l'immeuble paraissent très élevés en comparaison avec la valeur vénale du bien immobilier dans son ensemble en 2012, mais cette disparité peut s'expliquer par le fait que le bien n'a plus été loué depuis 2005 et qu'il n'a pas été entretenu depuis de nombreuses années, de sorte que son état s'est très vraisemblablement dégradé. Cette argumentation est également accréditée par le fait que le montant des loyers a considérablement diminué entre 2004 et 2005, passant de 19'546 euros à 15'659 euros par an. La Cour de céans observe en outre que la valeur à laquelle parvient l'intimé paraît très élevée, eu égard à la taille de la parcelle (2a77ca) et à sa situation géographique, à savoir un quartier où l'habitat est vétuste et destiné à être reconstruit.

Le taux de change de l'euro en franc suisse retenu par l'intimé n'est pas contestable dans la mesure où il correspond à celui indiqué dans le taux de conversion des monnaies en application du règlement CEE n°574/72 du Conseil publié dans le Journal officiel de l'Union européenne.

La Cour de céans retiendra ainsi, au degré de la vraisemblance prépondérante requis, que l'estimation effectuée par le promoteur correspond à la réelle valeur vénale qui serait proposée par un éventuel acheteur, de sorte que la part de la recourante se monte à 33'812 fr. 10.

13. Quant au produit de la fortune immobilière, il correspond à la valeur locative du bien que l'intimé a déterminée en faisant application du taux forfaitaire de 4.5% de la valeur vénale. Il n'y a pas lieu de s'en écarter, ce d'autant moins que la recourante ne conteste pas ce point.

En revanche, attendu que le montant de la fortune immobilière doit être rectifié, son produit doit l'être également. Ainsi, il convient de tenir compte d'un montant de 1'521 fr. 55 (33'812 fr. 10 x 4.5%).

14. La Cour de céans relèvera encore que l'intimé a omis de prendre en considération la déduction forfaitaire liée aux frais d'entretien de l'immeuble, déduction qui devra être fixée en fonction de l'âge du bâtiment.

Par ailleurs, il ressort de son plan de calcul que l'intimé n'a pas appliqué les déductions correctes pour déterminer la fortune de la recourante, bénéficiaire d'une rente de l'assurance-vieillesse et survivants, à savoir un dixième de la fortune nette pour les prestations complémentaires fédérales et un cinquième pour les prestations cantonales, dans la mesure où ladite fortune dépasse 37'500 fr.

15. Eu égard à ce qui précède, le recours est admis.

La décision du 27 mars 2013 est annulée et la cause renvoyée à l'intimé pour nouveau calcul des prestations complémentaires fédérales et cantonales conformément aux considérants qui précèdent, en tenant compte notamment d'une

fortune immobilière de 33'812 fr. 10, d'un produit de 1'521 fr. 55 et de la déduction forfaitaire des frais d'entretien d'immeuble.

La recourante, qui obtient gain de cause, a droit à une indemnité de dépens fixée à 1'500 fr. (art. 61 let. g LPGA et 89H al. 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 [LPA ; RSG E 5 10]).

Pour le surplus, la procédure est gratuite (art. 61 let. a LPGA et 89H al. 1 LPA).

**PAR CES MOTIFS,
LA CHAMBRE DES ASSURANCES SOCIALES :**

Statuant

A la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. L'admet.
3. Annule la décision sur opposition du 27 mars 2013 et renvoie la cause à l'intimé pour nouveaux calculs et nouvelle décision dans le sens des considérants.
4. Condamne l'intimé à verser à la recourante une indemnité de 1'500 fr. à titre de participation à ses frais et dépens.
5. Dit que la procédure est gratuite.
6. Informe les parties de ce qu'elles peuvent former recours contre le présent arrêt dans un délai de 30 jours dès sa notification auprès du Tribunal fédéral (Schweizerhofquai 6, 6004 LUCERNE), par la voie du recours en matière de droit public (art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 - LTF; RS 173.110) aux conditions de l'art. 95 LTF pour ce qui a trait aux prestations complémentaires fédérales, par la voie du recours constitutionnel subsidiaire (articles 113 ss LTF) aux conditions de l'art. 116 LTF pour ce qui a trait aux prestations complémentaires cantonales. Le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire; il doit être adressé au Tribunal fédéral par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi.

La greffière

La Présidente

Marie-Catherine SECHAUD

Karine STECK

Une copie conforme du présent arrêt est notifiée aux parties ainsi qu'à l'Office fédéral des assurances sociales par le greffe le