

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1725/2024

ATAS/101/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre des assurances sociales

Arrêt du 18 février 2025

Chambre 2

En la cause

A _____
représentée par Me Ami TUO, avocate

recourante

contre

SERVICE DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

intimé

Siégeant : Blaise PAGAN, Président ; Maria Esther SPEDALIERO et Yves MABILLARD, Juges assesseurs

EN FAIT

A. a. Madame A_____ (ci-après : l'assurée ou la recourante), née en 1944, est au bénéfice d'une rente de vieillesse depuis le 1^{er} janvier 2009.

b. Le 14 mai 2009, l'assurée a sollicité des prestations complémentaires auprès du SERVICE DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES (ci-après : le SPC ou l'intimé), indiquant être propriétaire d'un bien immobilier au Chili.

Elle a produit un extrait du registre de propriété (*registro de propiedad*) de Santiago du Chili du 5 octobre 2000 relatif à ce bien, et un certificat d'évaluation fiscale (*certificado de avaluo fiscal*) établi le 18 juin 2008 par le *servicio de impuestos internos* (service des impôts internes chilien), estimant cette propriété à 8'035'180.- pesos chiliens (ci-après : CLP).

Elle a par la suite remis au SPC une estimation par l'agence immobilière *Montes Asociados* (ci-après : l'agence) du 17 août 2009, évaluant l'appartement à CLP 8'486'860.-.

L'assurée a précisé par courrier du 12 juin 2009 au SPC qu'elle percevait un loyer de CLP 106.-, dont étaient déduites les charges immobilières, pour l'appartement dont elle était propriétaire.

c. Par décision du 19 octobre 2009, le SPC a reconnu le droit de l'assurée à des prestations complémentaires fédérales et cantonales. Il a notamment tenu compte dans ses calculs d'une fortune immobilière de CHF 14'456.60 et d'un produit du bien immobilier de CHF 560.55.

d. Par la suite, l'assurée a régulièrement transmis au SPC des pièces relatives au bien immobilier, dont notamment en décembre 2017 des certificats d'estimation fiscale établis le 6 décembre 2017 par le service des impôts internes chilien pour la période de 2011 à 2015, mentionnant des valeurs fiscales oscillant entre CLP 8'422'500.- et CLP 9'260'547.-.

L'assurée a en outre fourni au SPC divers tableaux établis par l'agence, mentionnant l'évaluation fiscale, l'évaluation commerciale correspondant à la valeur réelle du marché, et la valeur locative de l'appartement de 2011 à 2015. Ces tableaux comprenaient une évaluation en pesos chiliens, une valeur en *unidades de fomento* (ci-après : UF) et une évaluation en UF. Ils faisaient état d'une valeur commerciale de CLP 10'000'000.- en 2011, CLP 11'500'000.- en 2012, CLP 12'000'000.- en 2013, CLP 12'600'000.- en 2014 et CLP 13'500'000.- en 2015.

e. Le 1^{er} décembre 2021, le SPC a indiqué à l'assurée que le calcul des prestations complémentaires selon le nouveau droit lui serait défavorable et conduirait à la suppression des prestations complémentaires. L'ancien droit restait ainsi applicable au calcul de ses prestations.

Le calcul des prestations complémentaires en 2022 tenait notamment compte d'une fortune immobilière de CHF 24'235.70 et d'un produit du bien immobilier de CHF 1'957.60.

- B. a.** Dans le cadre de la révision du droit aux prestations initiée en septembre 2023, le SPC a entre autres documents requis de l'assurée une estimation officielle pour 2022 du bien immobilier au Chili.

L'assurée lui a notamment adressé le 20 novembre 2023 un certificat d'estimation fiscale du 2^{ème} semestre 2023, estimant l'appartement à CLP 15'833'016.-, et un document du 23 octobre 2023 intitulé *estimacion de precio de venta y arriendo* (estimation du prix de vente et de location) établi par l'agence, indiquant un prix de CLP 65'925'573.- et une valeur en UF de 1'815.-.

b. Par décision du 27 novembre 2023, le SPC a repris le calcul des prestations complémentaires avec effet rétroactif pour la période du 1^{er} janvier au 30 novembre 2023. Son calcul tenait compte d'une fortune immobilière de CHF 76'803.30 et d'un produit du bien immobilier de CHF 3'840.15. Il en résultait un trop-versé de CHF 6'182.-, dont le SPC demandait le remboursement. Dès le 1^{er} décembre 2023, l'assurée avait uniquement droit à des prestations complémentaires fédérales de CHF 628.-.

c. Par décision du 1^{er} décembre 2023 portant sur le droit aux prestations complémentaires dès le 1^{er} janvier 2024, le SPC a octroyé à l'assurée des prestations s'élevant à CHF 4'860.- par année, correspondant à la réduction des primes d'assurance-maladie.

d. L'assurée s'est opposée à la décision du 27 novembre 2023 par courrier du 21 décembre 2023. Elle a indiqué que la dernière estimation transmise au SPC ne correspondait pas à la valeur réelle du bien, notamment compte tenu de la zone géographique dans laquelle il était situé. Elle avait dès lors sollicité une réévaluation par l'agence, laquelle retenait désormais une valeur de CLP 16'000'000.- pour son appartement.

Elle a joint un document établi par l'agence, intitulé *informe de precios*, pour les années 2016 à 2023. Ce document comprenait un tableau rappelant les estimations fiscales et précisant que celles-ci ne correspondaient pas à la valeur commerciale, soit CLP 9'390'574.- (valeur UF 26'052.07) en 2016, CLP 9'541'345.- (valeur UF 26'665.09) en 2017, CLP 10'347'644.- (valeur UF 27'158.77) en 2018, CLP 10'628'847.- (valeur UF 27'903.30) en 2019, CLP 10'906'988.- (valeur UF 29'692.42) en 2020, CLP 11'325'384.- (valeur UF 29'709.83) en 2021, CLP 14'726'839.- (valeur UF 33'083.86) en 2022, et CLP 15'833'016.- (valeur UF 36'089.48) en 2023. Un second tableau intitulé *Tasacion comercial corresponde a valores reales de mercado* (estimation correspondant à la valeur réelle du marché) figurait également dans ce document. Il indiquait des valeurs de CLP 12'200'000.- en 2016, CLP 12'800'000.- en 2017, CLP 13'500'000.- en 2018,

CLP 13'500'000.- en 2019, CLP 12'000'000.- en 2020, CLP 14'000'000.- en 2021, CLP 14'000'000.- en 2022, et CLP 16'000'000.- en 2023.

e. Le 26 février 2024, le SPC a invité l'assurée à lui faire parvenir les explications de l'agence sur les différences entre les montants de son estimation d'octobre 2023 et celle fournie à l'appui de l'opposition, sur la méthode utilisée par cette agence pour estimer la valeur vénale du bien immobilier, ainsi que tout autre document ou justificatif permettant de déterminer cette valeur.

f. Le 8 avril 2024, l'assurée a fait parvenir au SPC un document de l'agence en espagnol, dont elle a fourni une traduction libre.

Dans ce document, l'agence a exposé être active depuis plus de 30 ans sur le marché et a joint sa patente commerciale. Elle a précisé que la valeur UF était une valeur de conversion calculée quotidiennement par la banque centrale du Chili, et que les biens immobiliers étaient évalués en fonction de cette unité afin d'ajuster le prix à l'inflation. L'évaluation en fonction de cette unité avait pu créer la confusion en Suisse. La valeur vénale (*valor comercial*) du bien était de CLP 16'496'446.-, soit EUR 17'435.16. La méthode d'évaluation de l'agence consistait à rechercher les ventes dans les deux derniers mois, et à comparer ces transactions avec les prix des propriétés en vente. Ces chiffres étaient croisés avec l'évaluation fiscale, et des valeurs étaient ajoutées en fonction de l'état d'entretien du bien, du bâtiment, des services (conciergerie, buanderie etc.), de l'orientation et d'autres facteurs. La propriété en cause était un appartement composé d'une chambre, d'une cuisine et d'une salle de bains, sis dans un immeuble de cinq étages sans ascenseur, dans un quartier populaire de condition sociale basse à moyenne, qui n'était pas facile à vendre au vu du haut niveau de délinquance de l'emplacement.

g. Par décision du 18 avril 2024, le SPC a rejeté l'opposition de l'assurée. Il a retenu que l'agence, après avoir évalué le prix de vente du bien à CLP 65'925'573.-, avait dans ses explications à l'appui de l'opposition simplement repris à titre de valeur commerciale la valeur fiscale de CLP 16'000'000.-, sans autre commentaire. Or, la valeur fiscale ne correspondait pas à la valeur commerciale selon l'agence. Le SPC confirmait dès lors la dernière valeur vénale estimée à CLP 65'925'573.- en date du 23 octobre 2023, soit CHF 76'803.30.

- C.** **a.** L'assurée a interjeté recours contre cette décision par écriture du 21 mai 2024 auprès de la chambre de céans. Elle a conclu, sous suite de dépens, préalablement, à la restitution de l'effet suspensif au recours, sur le fond à l'annulation de la décision sur opposition du 18 avril 2024, au renvoi de la procédure à l'intimé pour nouveau calcul des prestations complémentaires tenant compte des considérants du présent recours, et nouvelle décision.

La recourante a exposé qu'elle avait d'abord pensé – alors qu'elle n'était pas encore assistée d'un conseil – que l'augmentation de la valeur vénale du bien

immobilier retenue dans la décision querellée résultait de l'utilisation de la valeur en UF mentionnée dans l'expertise erronée, avant de comprendre après un examen plus approfondi du dossier avec l'aide de ses fils que la référence à cette valeur ne pouvait expliquer la différence entre l'estimation du 23 octobre 2023 à CLP 65'925'573.- et l'estimation précédente. Elle avait ainsi à nouveau sollicité l'agence. Ce n'était qu'après la décision sur opposition que celle-ci avait identifié l'erreur à la base de la différence dans ses estimations. La valeur vénale du bien immobilier qui aurait dû figurer dans l'expertise du 23 octobre 2023 était de CLP 16'202'845.- La recourante contestait ainsi le montant de la fortune prise en compte à titre de fortune. Le droit aux prestations devait être calculé en fonction d'une fortune immobilière de CHF 16'714.85 et mobilière de CHF 2'956.05 à titre d'épargne.

Elle a en outre reproché à l'intimé ne pas avoir déterminé son droit aux prestations complémentaires en fonction de l'ancien droit uniquement, et la cause devait lui être renvoyée pour nouveau calcul des prestations complémentaires en tenant notamment compte des revenus minimaux applicables dès le 1^{er} janvier 2023.

La recourante a pour le surplus requis la restitution de l'effet suspensif au recours, dès lors que le montant à restituer représentait une somme considérable pour elle.

Elle a produit un échange de courriels en espagnol avec l'agence, accompagnés d'une traduction en français. Dans le courriel du 27 avril 2024, l'agence a indiqué qu'elle avait maladroitement interverti les données d'un autre bien en cours d'évaluation par ses soins et avait inversé les descriptions des propriétés, comme elle disait l'avoir expliqué à maintes reprises à la recourante. La valeur réelle de l'immeuble était de CLP 16'496'446.- Le 9 mai 2024, l'agence a répété que l'évaluation à CLP 65'925'573.- résultait d'une erreur de frappe qu'elle avait reconnue, et non d'une erreur d'estimation. Il y avait eu une confusion entre deux biens immobiliers évalués en même temps.

b. Dans son écriture du 5 juin 2024, l'intimé a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif, tout en admettant que l'intérêt de la recourante à reporter son obligation de restituer le montant réclamé primait sur celui de l'administration à se voir rembourser ce montant avant que la chambre de céans ne tranche sur le fond.

c. Par réponse du 17 juin 2024, l'intimé a conclu au rejet du recours. Il a soutenu que la recourante avait bénéficié de prestations complémentaires calculées en fonction d'une fortune immobilière déterminée sur la base d'évaluations fiscales, ce qui était à son avantage. L'agence se contentait dans la nouvelle évaluation de reprendre la valeur fiscale du bien. L'estimation officielle de la valeur vénale transmise à l'intimé en novembre 2023 avait fondé les nouveaux calculs de celui-ci. Il s'en était suivi « un enchaînement de déclarations contradictoires visant, selon toutes vraisemblances prépondérantes (*sic*), à réduire le montant estimé de ce bien, et ce, par tous les moyens possibles et imaginables ». Dans ce

cadre, l'intimé a soutenu que la recourante avait d'abord fait valoir une erreur dans l'évaluation en raison de la zone géographique. Or, l'agence n'avait pas relevé une quelconque erreur dans ses calculs avant d'évoquer une confusion entre deux biens immobiliers évalués au même moment. De manière surprenante, le bien immobilier était passé de 33m² à 18m² et la valeur en UF avait changé. Conformément au principe des premières déclarations, l'intimé concluait au rejet du recours.

d. Le 26 juin 2024, la recourante a persisté dans sa demande de restitution de l'effet suspensif.

e. Par arrêt incident du 6 août 2024 (ATAS/604/2024), la chambre de céans a relevé que seuls le droit aux prestations complémentaires de janvier à novembre 2023 et la restitution des prestations indûment versées durant cette période faisaient l'objet du litige, à l'exclusion du droit aux prestations dès le 1^{er} janvier 2024. Elle a dit que le recours avait l'effet suspensif et a réservé la suite de la procédure.

f. À la même date, la chambre de céans a requis de la recourante la traduction des pièces produites et l'a invitée à lui faire parvenir des explications sur les différentes valeurs et les monnaies mentionnées dans les estimations.

g. La recourante a déféré à cette requête dans sa réplique du 12 août 2024, produisant une traduction des pièces produites. Elle a précisé que la *tasacion comercial en pesos chilenos* correspondait à la valeur vénale du bien, la *tasacion en unidades de fomento* à l'estimation en unité de compte indexée sur l'inflation, la *valor UF en pesos chilenos* à une conversion au taux du jour de la valeur UF en pesos chiliens, et la *tasacion fiscal* à la valeur fiscale. La recourante a pour le surplus persisté dans ses conclusions. Il était erroné d'affirmer qu'il n'y avait pas de distinction entre les valeurs vénales et fiscales ressortant des expertises. Elle a soutenu avoir transmis toutes les informations utiles à l'intimé. La progression constante des valeurs dans les différentes expertises au fil du temps accréditait la thèse d'une erreur. S'agissant de l'erreur de métrage, la recourante avait sollicité une explication de l'agence, mais elle n'avait pas encore obtenu de réponse.

h. Dans sa duplique du 25 septembre 2024, l'intimé a persisté dans ses conclusions. Il a souligné qu'il était loisible à la recourante de mettre en vente son bien. Il était surprenant que la recourante et l'agence ne soient pas en mesure de fournir des évaluations comparatives d'autres biens immobiliers.

i. Par écriture du 25 octobre 2024, la recourante a fait valoir que deux nouvelles estimations du bien faisaient état d'une valeur du bien après conversion en francs suisses sise dans une fourchette de CHF 34'672.59 et CHF 60'434.33.

Elle a produit un courrier du 13 octobre 2024 de Madame , agente immobilière, estimant le bien à UF 1'000.- à la suite de sa visite, ainsi qu'un rapport de l'agence C_____ du 14 octobre 2024, estimant le bien à UF 1'473.- sur la base des

informations recueillies sur place et d'une analyse comparative avec les prix dans les environs. Un *certificado de evaluo fiscal* pour le premier semestre de 2024, estimant le bien à CLP 16'118'010.-, était joint au rapport de cette agence.

j. Dans son écriture du 20 novembre 2024, l'intimé a persisté dans ses conclusions. Il a soutenu que les nouvelles estimations étaient postérieures au litige. Il donnait peu de crédit à l'expertise réalisée de Mme B_____ au vu de son contenu lapidaire et de « l'absence de méthode d'évaluation probante », alors que le rapport de l'agence C_____ apparaissait beaucoup plus proche de la réalité compte tenu de la méthode d'évaluation comparative.

k. Le 2 décembre 2024, la recourante a soutenu que les nouvelles expertises pouvaient être prises en compte. Le caractère concis de l'expertise de Mme B_____ ne justifiait pas de s'écarter de son contenu.

l. La chambre de céans a transmis copie de cette écriture à l'intimé le 3 décembre 2024.

m. À la même date, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** La compétence de la chambre de céans et la recevabilité du recours ont déjà été admises par arrêt incident du 6 août 2024, qui a également défini l'objet du litige, circonscrit au montant des prestations complémentaires du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 ainsi qu'à l'obligation de restituer qui en découle selon les calculs de l'intimé.
- 2.** La réforme du droit aux prestations complémentaires faisant l'objet de la modification légale du 22 mars 2019 (Réforme des PC) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Du point de vue temporel, sous réserve de dispositions particulières de droit transitoire, le droit applicable est déterminé par les règles en vigueur au moment où les faits juridiquement déterminants se sont produits (ATF 144 V 210 consid. 4.3.1).

Selon l'alinéa premier des dispositions transitoires relatives à la réforme des PC, l'ancien droit reste applicable pendant trois ans à compter de l'entrée en vigueur de cette modification aux bénéficiaires de prestations complémentaires pour lesquels la réforme entraîne, dans son ensemble, une diminution de la prestation complémentaire annuelle ou la perte du droit à la prestation complémentaire annuelle.

La circulaire concernant les dispositions transitoires de la réforme des prestations complémentaires (C-R PC), édictée par l'Office fédéral des assurances sociales (ci-après : OFAS) et valable dès le 1^{er} janvier 2021, dispose qu'afin de déterminer

si l'ancien ou le nouveau droit est plus favorable aux cas en cours au 1^{er} janvier 2021, il faut dresser une comparaison en établissant un calcul selon l'ancien droit et un autre selon le nouveau droit. Un calcul comparatif doit être établi pour les cas où des prestations complémentaires sont versées le 31 décembre 2020 et continueront vraisemblablement d'être versées après le 1^{er} janvier 2021, ou lorsque des prestations complémentaires sont octroyées après l'entrée en vigueur de la réforme des PC avec effet rétroactif au mois de décembre 2020 ou à une date antérieure (chiffres 2101 à 2103).

Compte tenu des calculs comparatifs opérés par l'intimé, l'ancien droit reste applicable en l'espèce, dès lors qu'il est plus favorable à la recourante.

3. Les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse et qui remplissent les conditions (personnelles) prévues aux art. 4, 6 et 8 de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI du 6 octobre 2006 (LPC - RS 831.30) ont droit à des prestations complémentaires.

Ont ainsi droit aux prestations complémentaires notamment les personnes qui perçoivent une rente de vieillesse de l'assurance-vieillesse et survivants (ci-après : AVS), conformément à l'art. 4 al. 1 let. a LPC.

3.1 Les prestations complémentaires fédérales se composent de la prestation complémentaire annuelle et du remboursement des frais de maladie et d'invalidité (art. 3 al. 1 LPC). L'art. 9 al. 1 LPC dispose que le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants. Au niveau fédéral, les revenus déterminants comprennent notamment un quinzième de la fortune nette, un dixième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse CHF 37'500.- pour les personnes seules (art. 11 al. 1 let. c LPC) et le produit de la fortune immobilière (art. 11 al. 1 let. b LPC).

3.2 Au plan cantonal, l'art. 4 de la loi cantonale sur les prestations cantonales complémentaires du 25 octobre 1968 (LPCC - J 4 25) dispose qu'ont droit aux prestations complémentaires cantonales les personnes dont le revenu annuel déterminant n'atteint pas le revenu minimum cantonal d'aide sociale.

L'art. 5 LPCC renvoie à la réglementation fédérale pour le calcul du revenu déterminant, sous réserve notamment de l'ajout des prestations complémentaires fédérales au revenu déterminant et de la prise en compte d'un cinquième de la fortune nette pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, après déduction des franchises prévues par le droit fédéral.

4. Aux termes de l'art. 17a de l'ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 15 janvier 1971 (OPC-AVS/AI - RS 831.301), 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. 3).

Selon le chiffre 3445.04 des directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) dans leur édition valable dès le 1^{er} janvier 2023, si la valeur actuelle (valeur du marché) d'un immeuble n'est pas connue, on peut se fonder sur la valeur moyenne entre la valeur selon la législation sur l'impôt cantonal direct et la valeur d'assurance immobilière, pour autant que la valeur ainsi obtenue ne soit pas manifestement erronée. Le Tribunal fédéral admet la possibilité de se référer à un rapport d'expertise réalisée à l'étranger pour déterminer la valeur d'un immeuble, s'il n'est pas raisonnablement possible de procéder à une autre estimation (arrêt du Tribunal fédéral 9C_751/2018 du 16 avril 2019 consid. 7.2).

5. Le Tribunal fédéral a retenu dans un arrêt de 2000 que les revenus étrangers déterminants en matière de prestations complémentaires devaient être convertis conformément au taux de conversion applicable au début de l'année ressortant des tables de cours de conversion pour les revenus et les fortunes établis par l'OFAS (arrêt du Tribunal fédéral P 28/00 du 13 septembre 2000 consid. 2a publié *in* AHI-Praxis 5/2001 p. 214). Depuis le 1^{er} janvier 2008, l'OFAS n'établit plus ces tables de conversion.

À titre d'exemple, dans un arrêt du 24 février 2021 (ZL ZL.2019.00097 consid. 4.4.1), le Tribunal des assurances sociales du canton de Zurich a converti les devises étrangères selon la liste des cours des monnaies étrangères publiée par l'administration fédérale des contributions.

6. En vertu de l'art. 25 de la loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales du 6 octobre 2000 (LPGA - RS 830.1), les prestations indûment touchées doivent être restituées. La restitution ne peut être exigée lorsque l'intéressé était de bonne foi et qu'elle le mettrait dans une situation difficile (al. 1). Le droit de demander la restitution s'éteint trois ans après le moment où l'institution d'assurance a eu connaissance du fait, mais au plus tard cinq ans après le versement de la prestation. Si la créance naît d'un acte punissable pour lequel le droit pénal prévoit un délai de prescription plus long, celui-ci est déterminant (al. 2).

Selon la jurisprudence, l'obligation de restituer prévue par l'art. 25 al. 1 LPGA implique que soient réunies les conditions d'une reconsidération ou d'une révision procédurale (art. 53 al. 1^{er} et 2 LPGA) de la décision par laquelle les prestations ont été accordées (arrêt du Tribunal fédéral 9C_398/2021 du 22 février 2022 consid. 5.1).

Les délais de l'art. 25 al. 2 LPGA sont des délais relatif et absolu de péremption, qui doivent être examinés d'office (arrêt du Tribunal fédéral 8C_535/2020 du 3 mai 2021 consid. 3.2). Le délai de péremption absolu de cinq ans commence à courir à la date du versement effectif de la prestation. Il met un point final à un

rapport d'obligation entre l'assurance et le débiteur (arrêt du Tribunal fédéral 8C_616/2009 du 14 décembre 2009 consid. 3.2).

7. Au plan cantonal, aux termes de l'art. 24 al. 1 LPCC, les prestations indûment touchées doivent être restituées. La restitution ne peut être exigée lorsque l'intéressé était de bonne foi et qu'elle le mettrait dans une situation difficile. Conformément à l'art. 43A LPCC, les décisions et les décisions sur opposition formellement passées en force sont soumises à révision si le bénéficiaire ou le service découvre subséquemment des faits nouveaux importants ou trouve des nouveaux moyens de preuve qui ne pouvaient être produits avant (al. 1). Le SPC peut revenir sur les décisions ou les décisions sur opposition formellement passées en force lorsqu'elles sont manifestement erronées et que leur rectification revêt une importance notable (al. 2).
8. Le juge des assurances sociales fonde sa décision, sauf dispositions contraires de la loi, sur les faits qui, faute d'être établis de manière irréfutable, apparaissent 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 144 V 427 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_346/2023 du 16 août 2023 consid. 2.2). Aussi n'existe-t-il pas, en droit des assurances sociales, un principe selon lequel l'administration ou le juge devrait dans le doute statuer en faveur de l'assuré (arrêt du Tribunal fédéral 8C_549/2018 du 22 janvier 2019 consid. 3), et le défaut de preuve va au détriment de la partie qui entendait tirer un droit du fait non prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 8C_591/2015 du 19 janvier 2016 consid. 5.3).

Selon le principe de la déclaration de la première heure développé par la jurisprudence et applicable de manière générale en assurances sociales, en présence de deux versions différentes et contradictoires d'un fait, le juge peut accorder sa préférence à celle que l'assuré a donnée alors qu'il en ignorait peut-être les conséquences juridiques, les explications nouvelles pouvant être consciemment ou non le résultat de réflexions ultérieures (ATF 142 V 590 consid. 5.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_663/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 3.2).

9. En l'espèce, la recourante invoque une erreur dans l'estimation du prix de l'appartement établie par l'agence produite dans le cadre de la demande de révision, soit CLP 65'925'573.-, chiffre dont l'intimé a tenu compte dans ses calculs du 27 novembre 2023.

9.1 L'intimé semble soutenir que jusqu'à la décision querellée, les prestations complémentaires auraient été calculées en fonction de la valeur fiscale du bien sis au Chili. On doit à cet égard relever que la recourante avait bien fourni des estimations de la valeur vénale à l'appui de sa demande de prestations, et pas

uniquement de la valeur fiscale de ce bien, de sorte que l'intimé était en mesure de calculer le droit aux prestations en vertu de ladite valeur vénale. De plus, dans la mesure où celui-ci n'a pas exposé le taux de change appliqué pour calculer la valeur du bien immobilier dans la fortune déterminante de la recourante, il n'est pas établi que ses précédentes décisions se seraient fondées sur la valeur fiscale plutôt que la valeur vénale, celles-ci étant relativement proches.

9.2 Les valeurs vénales de l'appartement selon les estimations précédentes de l'agence étaient largement inférieures au prix de CLP 65'925'573.- avancé dans l'estimation d'octobre 2023. De plus, contrairement à ce que soutient l'intimé, les courriels adressés par l'agence à la recourante mentionnent bien une erreur de sa part, puisqu'elle a exposé le 27 avril et le 9 mai 2024 qu'elle avait inversé les données relatives à deux biens en cours d'évaluation, et que l'indication d'un montant de CLP 65'925'573.- dans l'estimation du 23 octobre 2023 résultait d'une erreur de saisie. Le fait que la recourante ait uniquement mentionné à l'appui de son opposition que la valeur retenue par l'intimé n'était pas en adéquation avec la situation géographique du bien immobilier n'est pas en contradiction avec l'explication donnée par la suite par l'agence sur la différence entre les valeurs vénales de CLP 65'925'573.- et CLP 16'496'446.-, qui résulte d'une confusion entre deux biens. En effet, l'opposition de la recourante tendait précisément à contester la valeur vénale du bien prise en compte dans ses revenus, et on ne saurait voir dans sa position un « enchaînement de versions contradictoires », comme le soutient l'intimé. Il convient à cet égard de souligner que celle-ci s'est toujours montrée transparente avec celui-ci, et n'a jamais caché qu'elle était propriétaire du bien immobilier. Elle a en outre parfaitement collaboré à l'instruction du droit aux prestations en remettant régulièrement à l'intimé les pièces permettant d'établir la valeur de l'appartement sis à Santiago.

9.3 Quant à la portée du principe de la première déclaration invoqué par l'intimé pour s'en tenir à une fortune immobilière correspondant à une valeur vénale de CLP 65'925'573.-, on peut se demander s'il est applicable sans aucune exception aux renseignements fournis par des tiers, même s'ils agissent en qualité d'auxiliaires de l'intéressé et que celui-ci transmet ces renseignements sans autre vérification à l'autorité. Cela étant, même s'il fallait assimiler l'estimation immobilière du 23 octobre 2023 à un renseignement dont la fiabilité devrait être appréciée notamment à l'aune du principe précité, il conviendrait alors de souligner que cette évaluation ne relève pas d'une première déclaration. En effet, d'autres estimations de l'agence ont été antérieurement produites par la recourante, notamment en 2017, lesquelles concluaient à une valeur vénale très largement inférieure à CLP 65'925'573.-. En outre, contrairement à ce que soutient l'intimé, l'agence ne s'est pas contentée dans son courriel du 27 avril 2024 de simplement reprendre la valeur fiscale du bien, puisqu'elle a fait état d'une valeur commerciale – ou vénale – de CLP 16'496'446.- qui ne correspond pas à la valeur fiscale de CLP 15'833'016.- pour 2023.

Partant, le principe de la première déclaration ne permet pas d'exclure que la mention d'un prix de CLP 65'925'573.- par l'agence en octobre 2023 résulte d'une erreur.

9.4 Plusieurs autres éléments tendent à accréditer cette explication.

En effet, si l'on devait se fier au prix articulé de CLP 65'925'573.- dans l'estimation d'octobre 2023, cela signifierait que la valeur vénale de l'appartement aurait presque quintuplé par rapport à la valeur vénale de CLP 13'500'000.- en 2015, ce qui ne paraît guère plausible pour les raisons suivantes. D'une part, selon l'indice du prix des logements (*índice de precios de vivienda*) relatif aux appartements non neufs (*departamentos usados*) établi par la banque centrale du Chili (*banco central de Chile*), les prix de ce type de logement auraient baissé de plus de 10% entre 2015 et 2023 (*cf.* graphique 2 de cet indice publié à l'adresse https://www.bcentral.cl/en/web/banco-central/detail-news-and-publications/-/asset_publisher/Exzd719NC3Y6/content/contenido-general-índice-de-precios-de-vivienda-ipv-). Cela suscite déjà des doutes sur l'augmentation de la valeur vénale à CLP 65'925'573.-. En outre, rien n'indique en l'espèce que l'appartement aurait fait l'objet de rénovations permettant d'expliquer une hausse aussi extraordinaire de sa valeur vénale, étant de plus souligné que selon l'expérience générale de la vie, même des travaux somptuaires ne sont en règle générale pas de nature à accroître la valeur d'un bien immobilier dans une mesure aussi importante. Par ailleurs, on observe que la valeur fiscale de l'appartement était de CLP 8'814'357.- au premier semestre 2015, et de CLP 15'833'016.- au premier septembre 2023. Certes, en Suisse, la valeur vénale – correspondant au prix qu'atteindrait un immeuble lors de transactions normales – est généralement plus élevée que la valeur fiscale (*cf.* arrêt du Tribunal fédéral P 13/01 du 25 février 2002 consid. 5c/aa). Cela paraît également être le cas au Chili, au vu des divergences entre les évaluations immobilières et les valeurs établies par les autorités fiscales chiliennes dans le cas d'espèce. On peut ainsi s'attendre à ce que ces valeurs ne progressent pas nécessairement dans une proportion identique. Il n'en reste pas moins qu'elles ont toujours été relativement proches selon les précédentes estimations. De plus, la valeur fiscale a été régulièrement réévaluée et revue à la hausse. Dans ces circonstances, il ne paraît guère concevable que la valeur vénale ait augmenté de plus de 480%, alors que la valeur fiscale n'a que doublé entre 2015 et 2023.

Compte tenu de ces éléments, la chambre de céans retiendra comme établi au degré de la vraisemblance prépondérante que l'indication d'une valeur vénale de CLP 65'925'573.- dans l'estimation de l'agence en octobre 2023 résulte d'une erreur, et que la valeur vénale réelle à retenir est de CLP 16'496'446.-, selon les explications fournies par l'agence dans son courriel du 27 avril 2024.

9.5 Les arguments développés par l'intimé à l'appui de sa duplique du 25 septembre 2024 ne permettent pas une autre appréciation. D'une part, la possibilité pour la recourante d'aliéner son appartement n'a aucune incidence sur

le point de savoir si la valeur de CLP 65'925'573.- est erronée ou non. Quant aux évaluations comparatives d'autres biens, dont l'intimé s'étonne qu'elles n'aient pas été produites, on doit souligner qu'il n'en a jamais requises, de sorte qu'il est malvenu de se plaindre de leur absence. De plus, selon la jurisprudence, une évaluation par un agent immobilier à l'étranger peut servir à déterminer la valeur vénale d'un bien sis hors de Suisse, sans qu'il ne soit exigé qu'elle comprenne une évaluation comparative. L'agence a du reste exposé que son estimation tenait compte des prix de vente des autres biens immobiliers, ce qui implique que la valeur ainsi déterminée repose notamment sur une comparaison entre les biens sur le marché.

Enfin, les dernières expertises transmises par la recourante portent sur la valeur du bien immobilier à une date postérieure à la période litigieuse, si bien qu'elles ne seront pas prises en considération, conformément au principe invoqué par l'intimé, selon lequel le juge apprécie la légalité des décisions attaquées d'après l'état de fait existant au moment où la décision litigieuse a été rendue (arrêt du Tribunal fédéral 9C_253/2024 du 17 octobre 2024 consid. 3.3).

9.6 S'agissant du grief de la recourante portant sur les montants admis pour la couverture de ses besoins vitaux, il tombe à faux. En effet, la décision du 27 novembre 2023 tenait compte à ces titres de montants de CHF 20'100.- au plan fédéral et de CHF 26'739.- au plan cantonal. Ces montants correspondent aux chiffres respectivement prévus à l'art. 10 al. 1 let. a ch. 1 LPC dans sa teneur en vigueur du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2024 et à l'art. 3 al. 1 let. a du règlement relatif aux prestations cantonales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité (RPCC-AVS/AI - J 4 25.03) dans sa teneur applicable dès le 1^{er} janvier 2023.

9.7 Partant, la décision doit être annulée et la cause renvoyée à l'intimé pour nouveau calcul du droit aux prestations en 2023 en fonction d'une fortune immobilière établie sur la base d'une valeur vénale de CLP 16'496'446.-.

Au vu de ce qui précède, il est prématuré à ce stade de statuer sur la restitution.

10. Le recours est partiellement admis.

La recourante a droit à des dépens, qui seront fixés à CHF 2'500.- (art. 61 let. g LPGA).

Pour le surplus, la procédure est gratuite (art. 61 let. f^{bis} LPGA *a contrario* et art. 89H al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 [LPA - E 5 10]).

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

Statuant

À la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. L'admet partiellement.
3. Annule la décision de l'intimé du 18 avril 2024.
4. Renvoie la cause à l'intimé pour nouveau calcul du droit aux prestations au sens des considérants.
5. Condamne l'intimé à verser une indemnité de dépens de CHF 2'500.- à la recourante.
6. Dit que la procédure est gratuite.
7. 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). 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

Le président

Christine RAVIER

Blaise PAGAN

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