REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1875/2007 **ATAS/738/2007**

ARRET

DU TRIBUNAL CANTONAL DES ASSURANCES SOCIALES

Chambre 1

du 26 juin 2007

En la cause

Monsieur M_____, domicilié 1226 Thonex, comparant avec élection de domicile en l'étude de Maître SAYEGH Christine — recourant

contre

OFFICE CANTONAL DES PERSONNES ÂGÉES, sis route de Chêne 54, GENEVE — intimé

Siégeant : Doris WANGELER, Présidente; Evelyne BOUCHAARA et Norbert HECK, Juges assesseurs

EN FAIT

1. Monsieur M_____, né le 1952, marié et père de trois enfants, au bénéfice d'une rente d'invalidité, reçoit des prestations complémentaires depuis le mois d'août 1997.

   Le 11 janvier 2002, l'assuré a informé l'OFFICE CANTONAL DES PERSONNES AGEES (ci-après OCPA) qu'il avait déménagé et a communiqué sa nouvelle adresse.

2. L'OCPA, apprenant qu'il avait acquis son logement, a, par courrier du 20 février 2002, supprimé provisoirement toutes ses prestations et requis la production d'un certain nombre de documents.

   Un rapport d'enquêtes a été établi le 20 décembre 2002.

3. Par décisions du 2 avril 2003, l'OCPA a réclamé le remboursement de la somme de 77'671 fr. 30, représentant les prestations versées à tort du 1er avril 1998 au 28 février 2002.

4. Agissant au nom et pour le compte de l'assuré, FORUM SANTE a formé opposition le 2 mai 2003 et conclu à la remise de l'obligation de rembourser le montant réclamé.

5. Représenté par Maitre Christine SAYEGH, l'assuré a complété son opposition le 16 mai 2003. Il explique qu'il a acheté en 1998 l'appartement qu'il louait jusque-là sis à Chêne-Bougeries, au rez supérieur d'un immeuble au prix de 410'000 fr., financé par 50% de sa prestation LPP, un don du père de son épouse à hauteur de 30'000 fr., des fonds propres de 34'366 fr. et une hypothèque de 330'000 fr.

   Désireux de trouver un nouveau logement qui soit de plain-pied afin de tenir compte de l'évolution de son état de santé, - il souffre d'une sclérose en plaques, - il a vendu l'appartement et a pu, grâce au produit de la vente et une hypothèque de 560'000 fr., faire construire une villa à Thonex en 2001.

   Il reproche à l'OCPA de tenir compte de la valeur locative de cette villa. Il allègue que "la valeur locative se conçoit au niveau fiscal en relation avec la déduction des intérêts hypothécaires. Toutefois la considérer comme un revenu au sens propre du terme conduit à une discordance, car elle est théorique et son but est de mettre sur pied d'égalité au plan fiscal le propriétaire et le locataire. En supprimant la valeur locative des ressources, on rétablit la réalité de la situation économique de la famille".

   L'assuré conclut dès lors, principalement, à l'annulation des décisions du 2 avril 2003 et, subsidiairement, à l'octroi de la remise.

6. Par décision du 12 avril 2007, l'OCPA a rejeté l'opposition, considérant que la prise en compte dans le calcul du revenu déterminant de la valeur locative du bien immobilier sis à Thonex n'est pas contestable. S'agissant de la demande de remise, l'OCPA précise que celle-ci fera l'objet d'une décision séparée.

7. L'assuré a interjeté recours le 14 mai 2007 contre ladite décision sur opposition. Il souligne que son état de santé n'a cessé de se détériorer à telle enseigne que dès 2002, il n'a plus été capable de travailler à 50%, mais à 20% seulement. Il insiste sur le fait que l'achat de l'appartement en 1998 n'a procuré aucun revenu supplémentaire à la famille, puisque le montant des intérêts hypothécaires et des charges était identique à celui du loyer qu'il payait auparavant. Il rappelle que c'est en raison de son handicap qu'il avait cherché un nouveau logement qui soit de plain pied.

   Il demande dès lors à ce qu'un nouveau calcul soit effectué, sans qu'il soit tenu compte de la valeur locative de la villa.

8. Dans sa réponse du 8 juin 2007, l'OCPA a conclu au rejet du recours.

9. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. La loi genevoise sur l'organisation judiciaire (LOJ) a été modifiée et a institué, dès le 1er août 2003, un Tribunal cantonal des assurances sociales statuant conformément à l'art. 56V al. 1 let. a ch. 3 LOJ en instance unique, sur les contestations prévues à l'art. 56 de la loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales du 6 octobre 2000 (LPGA) qui sont relatives à la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 19 mars 1965 (LPC). Il connaît également, en application de l'art. 56V al. 2 let. a LOJ, des contestations prévues à l'article 43 de la loi cantonale sur les prestations cantonales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité du 25 octobre 1968 (LPCC).

   Sa compétence pour juger du cas d'espèce est ainsi établie.

2. La LPGA est entrée en vigueur le 1er janvier 2003, entraînant la modification de nombreuses dispositions légales dans le domaine des assurances sociales. Sur le plan matériel, le point de savoir quel droit s'applique doit être tranché à la lumière du principe selon lequel les règles applicables sont celles en vigueur au moment où les faits juridiquement déterminants se sont produits (ATF 130 V 230 consid. 1.1; 335 consid. 1.2; ATF 129 V 4 consid. 1.2; ATF 127 V 467 consid. 1, 126 V 136 consid. 4b et les références). Les règles de procédure quant à elles s'appliquent sans

réserve dès le jour de son entrée en vigueur (ATF 117 V 93 consid. 6b, 112 V 360 consid. 4a; RAMA 1998 KV 37 p. 316 consid. 3b).

En l'espèce, le recours concerne le droit à des prestations et l'essentiel des faits déterminants est postérieur à l'entrée en vigueur de la LPGA. Au surplus, il y a lieu de relever que les modifications légales contenues dans la LPGA constituent, en règle générale, une version formalisée dans la loi, de la jurisprudence relative aux notions correspondantes avant l'entrée en vigueur de la LPGA; il n'en découle aucune modification du point de vue de leur contenu, de sorte que la jurisprudence développée à leur propos peut être reprise et appliquée (ATF 130 V 345 consid. 3). En conséquence, les règles matérielles et de procédure de la LPGA s'appliquent au cas d'espèce.

3. Interjeté dans les forme et délai prescrits par la loi, le recours est recevable (cf. art. 56 et 60 LPGA; art. 43 al. 1 LPCC).

4. L'objet du litige porte sur le calcul du revenu déterminant, et plus particulièrement sur la prise en compte de la valeur locative du bien immobilier dont l'assuré est propriétaire. La demande de remise fera l'objet d'une décision séparée de l'OCPA.

5. Ont droit aux prestations complémentaires, les personnes qui perçoivent une rente de l'assurance-vieillesse et survivants ou de l'assurance-invalidité, pour autant que les dépenses reconnues soient supérieures aux revenus déterminants (art. 2 al. 1 LPC et 2c LPC; art. 2 al. 1 let. b LPCC et 4 LPCC). Le montant de la prestation complémentaire fédérale annuelle en espèces correspond ainsi à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (3a al. 1 LPC). Il ne doit cependant pas dépasser, dans l'année civile, le quadruple du montant annuel minimum de la rente simple de vieillesse, soit pour 2005 la somme de 30'900 fr. Une réglementation similaire régit les prestations complémentaires cantonales (cf. art. 3, 4 et 5 al. 1 let. d LPCC). Il y a lieu à cet égard d'opérer une distinction entre les prestations complémentaires fédérales et cantonales, les montants pris en compte dans le calcul n'étant pas les mêmes.

6. a. Au niveau fédéral, les revenus déterminants comprennent, notamment, le produit de la fortune mobilière et immobilière (art. 3c al. 1 let. b LPC), un dixième de la fortune nette dans la mesure où elle dépasse 25'000 fr. pour un célibataire (art. 3c al. 1 let. c LPC), les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (art. 3c al. 1 let. d LPC), et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (art. 3c al. 1 let. g LPC).

b. La fortune est évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile (art. 17 al. 1 de l'ordonnance fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité, du 15 janvier 1971 (OPC-AVS/AI)). Lorsqu'un immeuble ne sert pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation

complémentaire, il sera pris en compte à sa valeur vénale (art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI). La valeur vénale d'un immeuble doit reposer sur une valeur officielle ou une valeur reconnue comme telle; au besoin, elle sera établie au moyen d'une estimation (dans ce sens, voir le ch. 2110 des directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires à l'AVS/AI [DPC]). Selon la jurisprudence, par valeur vénale d'un immeuble selon l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI, l'on entend le prix de vente du bien dans le cadre de transactions qui se déroulent dans des conditions normales (ATFA non publié P 50/00 Gr, du 8 février 2001, consid. 2a). Le TFA a notamment jugé que la méthode consistant à déterminer la valeur vénale d'un immeuble en calculant la moyenne entre la valeur fiscale et la valeur d'assurance ne prêtait pas le flanc à la critique, dans la mesure où, concrètement, elle aboutissait à une évaluation du bien qui n'était manifestement pas trop élevée (ATFA non publié P 50/00 Gr, du 8 février 2001, consid. 2b). A cette occasion, le TFA a aussi souligné que si dans le domaine des transactions immobilières l'on détermine le prix d'un immeuble en combinant la valeur d'investissement (valeur du terrain et de la construction) et la valeur de rendement, l'on ne pouvait pas exiger l'application d'une telle méthode dans le domaine des prestations complémentaires. Il fallait donc admettre des méthodes d'évaluation adaptées et raisonnables.

c. Pour déterminer le produit de la fortune immobilière, on tient compte de la valeur locative du logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier ainsi que le revenu provenant de la sous-location, selon les critères de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile (art. 12 OPC-AVS/AI). A Genève, l'art. 7 al. 2 de loi sur l'imposition des personnes physiques - impôt sur le revenu (LIPP-IV), entrée en vigueur le 1er janvier 2001, dispose 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. D'après les explications fournies par l'autorité intimée, 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.

d. Quant aux frais d'entretien des bâtiments, l'art. 16 al. 1 OPC-AVS/AI dispose que 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. 2 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP-V) fixe le taux de cette déduction à 7% de la valeur locative si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans (let. a), et à 17,5%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans (let. b).

7. a. En ce qui concerne les prestations complémentaires cantonales, l'art. 4 LPCC prévoit qu'ont droit aux prestations les personnes dont le revenu annuel déterminant n'atteint pas le revenu minimum cantonal d'aide sociale (ci-après: RMCAS) applicable, le montant de la prestation complémentaire correspondant à la différence entre le RMCAS et le revenu déterminant du requérant (art. 15 al. 1 LPCC).

   b. Le revenu déterminant au sens de l'art. 5 al. 1 LPCC comprend, notamment, le produit de la fortune, tant mobilière qu'immobilière (let. b), un cinquième de la fortune nette après déduction d'un montant de 25'000 fr. pour un célibataire (let. c), les rentes de l'assurance-vieillesse et survivants et de l'assurance-invalidité ainsi que les indemnités journalières de l'assurance-invalidité (let. d), les rentes, pensions et autres prestations périodiques (let. f) et les prestations complémentaires fédérales (let. e).

   c. S'agissant de la fortune immobilière, l'art. 7 al. 7 LPCC précise que pour les immeubles ne servant pas d'habitation principale aux intéressés, ou les immeubles situés hors du canton ou à l'étranger, la valeur à prendre en considération est la valeur vénale. La LPCC et son règlement d'application ne contiennent en revanche aucune disposition concernant la détermination de la valeur locative d'un immeuble. A titre de droit supplétif, s'appliquent toutefois les dispositions pertinentes de la LPC et de l'OPC-AVS/AI (art. 1A LPCC). Il convient donc de renvoyer aux développements présentés ci-dessus au sujet de la détermination de la valeur locative dans le domaine des prestations complémentaires fédérales, qui s'appliquent *mutatis mutandis* aux prestations complémentaires cantonales.

8. Force est de constater, au vu de ce qui précède, que c'est à juste titre que l'OCPA a pris en considération une valeur locative (chiffres 2092 et 2099 des directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS-AI (DPC)). L'argument consistant à dire que le bien immobilier visé ne rapporte en réalité aucun revenu n'est à cet égard pas pertinent (cf. notamment ATAS 399/07); le motif pour lequel l'immeuble a été acheté, aussi compréhensible soit-il, non plus.

9. Selon l'art. 25 al. LPGA, des prestations indûment touchées doivent être restituées. Le droit de demander la restitution s'éteint un an 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 (art. 25 al. 2 LPGA; art. 24 LPCC). En réclamant la restitution des prestations versées à tort par décisions du 2 avril 2003, l'OCPA a respecté ces délais.

10. Aussi le recours, mal fondé, doit-il être rejeté.

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL CANTONAL DES ASSURANCES SOCIALES :

Statuant

A la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. Le rejette.

3. Dit que la procédure est gratuite.

4. Dit que pour ce qui a trait aux prestations complémentaires fédérales, 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, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF); 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-Louise QUELOZ	Doris WANGELER

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