

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1888/2011

ATAS/237/2012

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre des assurances sociales**

**Arrêt du 5 mars 2012**

**6<sup>ème</sup> Chambre**

En la cause

Monsieur J \_\_\_\_\_, domicilié à Troinex

recourant

contre

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

intimé

**Siégeant : Valérie MONTANI, Présidente; Teresa SOARES et Evelyne BOUCHAARA,  
Juges assesseurs**

---

### **EN FAIT**

1. Monsieur J \_\_\_\_\_ (ci-après l'intéressé), né en 1942, a été au bénéfice de prestations complémentaires fédérales et cantonales versées par le SERVICE DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES (ci-après le SPC) dès avril 2003 (décision du 22 mars 2006).
2. Depuis 1999, l'intéressé et son épouse sont propriétaires d'une maison située aux Baléares, en Espagne.
3. A la demande du SPC, l'intéressé a transmis, en date du 8 octobre 2009, une estimation de la maison effectuée le 30 septembre 2009 par un architecte mandaté par la « X \_\_\_\_\_ S.A. » (ci-après la société d'évaluation) suite à une demande hypothécaire de l'intéressé. Il en résulte que la valeur de la propriété, d'une superficie de 220 m<sup>2</sup>, s'élevait à 217'424,06 euros. L'intéressé a fait remarquer que le prix d'achat en 1999 était de 100'000 fr. et la valeur fiscale de l'immeuble de 20'763 euros. Les frais et charges s'élevaient par ailleurs à 1'200 euros par année. L'intéressé a expliqué qu'il avait besoin d'une hypothèque pour rendre la maison habitable toute l'année, car elle ne disposait pas de chauffage, de sorte qu'elle ne pouvait pas être louée. Il lui paraissait évident que dans son état actuel, la maison n'était pas vendable au prix estimé par la société d'évaluation.
4. Par courrier du 30 octobre 2009, le SPC a annoncé avoir repris le calcul des prestations complémentaires en procédant à la mise à jour de la valeur du bien immobilier dès le 1<sup>er</sup> novembre 2009 ; le montant pris en considération à titre de fortune immobilière était de 330'354 fr. Dès cette date, l'intéressé n'avait plus droit aux prestations complémentaires.
5. Par pli du 4 mars 2010, Pro Senectute a indiqué au SPC que l'intéressé souhaitait vendre sa maison depuis août 2007, mais sans succès. Deux mandats de vente ont été transmis au SPC, l'un daté d'août 2007, dont il résulte que le prix de vente du bien immobilier était fixé à 299'900 euros, et le second daté de février 2010, au prix de vente de 249'000 euros.
6. Le 19 mai 2010, l'intéressé a adressé au SPC une nouvelle demande de prestations. Il a rappelé que l'estimation de la valeur vénale effectuée en date du 30 septembre 2009 entrainait en contradiction avec le prix d'achat du bien - 100'000 fr. en 1999 - et avec sa valeur fiscale de 20'763 euros.
7. Par décision du 2 septembre 2010, le SPC a nié le droit aux prestations complémentaires à compter du 1<sup>er</sup> mars 2010, les dépenses reconnues étant entièrement couvertes par le revenu déterminant. Un montant de 376'943 fr. 65 a été pris en considération à titre de fortune immobilière.

8. Le 28 septembre 2010, l'intéressé a relevé ne pas comprendre pour quelle raison le SPC avait pris en considération une valeur plus élevée que l'estimation de 217'000 euros (290'000 fr.) effectuée en septembre 2009, alors que les prix baissaient encore.
9. Par courrier du 30 septembre 2010, le SPC a expliqué que le montant retenu (373'943 fr. 65) provenait de la conversion en francs suisses, au taux fixe de 1.51383 déterminé par l'Office fédéral des assurances sociales (ci-après OFAS) pour 2010 de la valeur indiquée dans le mandat de vente de février 2010 (249'000.- euros).
10. Le 28 février 2011, l'intéressé a déposé une nouvelle demande de prestations. Il a rappelé que la maison était en vente depuis août 2007, mais sans succès, malgré une baisse du prix. En raison de la crise économique, le bien était irréalizable. A la demande, était jointe une nouvelle estimation de la propriété effectuée par la société d'évaluation au 11 janvier 2011, soit une valeur de 192'952.32 euros. L'intéressé a également joint un courriel de refus d'hypothèque daté du 21 janvier 2011.
11. Par décisions du 21 mars 2011, le SPC a nié le droit de l'intéressé à des prestations complémentaires, aux prestations d'assistance et aux subsides d'assurance-maladie à compter du 1<sup>er</sup> février 2011, les dépenses étant entièrement couvertes par le revenu déterminant.
12. Le 14 avril 2011, l'intéressé s'est opposé aux décisions dans la mesure où elles tenaient compte d'une fortune immobilière de 259'567 fr. 15. Il a fait valoir que la maison se situait dans les montagnes de l'île des Baléares, à l'écart de tout, et était évaluée à quelques « Fr. 200'000 euros ». Selon lui, la maison ne pouvant être vendue, elle ne devait pas être prise en compte à titre de fortune, conformément aux Directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires [DPC]. L'intéressé a transmis notamment une attestation du 6 avril 2011 établie par l'agence immobilière, selon laquelle la maison était sur le marché depuis août 2007. La crise économique avait cependant pour conséquence de saturer le marché des maisons résidentielles et même une réduction importante des prix ne permettait pas de garantir une vente.
13. Par décision sur opposition du 13 mai 2011, le SPC a maintenu ses décisions. Selon l'estimation immobilière du 11 janvier 2011, la valeur vénale de la maison s'élevait à 192'952.32 euros, soit 259'567 fr. 17 (au taux de change de 1.34524). Ce montant devait être pris en compte dans le calcul, même si l'intéressé n'avait pas pu vendre le bien au prix proposé de 249'000 euros. Il lui était loisible de convenir d'un prix inférieur au regard du marché immobilier, de sorte que la directive de l'OFAS citée par l'intéressé ne trouvait pas application en l'espèce.
14. Par acte du 17 juin 2011, l'intéressé a interjeté recours concluant à l'annulation de la décision de refus des prestations complémentaires et à l'octroi de prestations

complémentaires sans prise en compte du bien immobilier sis en Espagne. Le recourant et son épouse avaient acheté la maison en pensant pouvoir y passer une partie de leur vieillesse. En raison de l'absence de chauffage et des problèmes de santé de l'épouse, ils avaient réalisé qu'ils ne pourraient y vivre, la maison étant située au centre de l'île, à l'écart de tout, inadaptée à des personnes souffrant de graves problèmes de santé et exigeant des structures médicales à proximité. Ils avaient donc rapidement cherché à la vendre. En août 2007, ils avaient mandaté une agence immobilière « Y\_\_\_\_\_ S.L. » qui avait diffusé des annonces dans les journaux et sur internet, sans succès. Il s'agissait de la seule agence véritablement compétente dans la région et bénéficiant d'un large réseau. Puis le marché s'était effondré et la vente s'était révélée impossible, ce même avec une baisse du prix, comme l'attestait un courriel de l'agence immobilière du 9 décembre 2010 que le recourant produit. Par ailleurs, il leur était impossible d'obtenir une hypothèque vu leur âge et l'absence d'héritiers. Selon le recourant, la valeur prise en compte par le SPC était irréaliste compte tenu de l'état du marché immobilier en Espagne depuis plusieurs années et pour les années à venir.

15. Par réponse du 15 juillet 2011, l'intimé conclut au rejet du recours pour les motifs indiqués dans la décision querellée. Le recourant n'avait apporté aucun élément probant qui permettait d'écarter la valeur prise en compte, la conversion en francs suisses étant par ailleurs correctement effectuée. Vu les pièces au dossier, il n'était pas possible d'admettre que la maison n'avait pas de valeur. Le fait que la maison ne puisse être louée en raison de l'absence de chauffage n'était pas un argument convaincant, car les intéressés y avaient séjourné à différentes époques de l'année et le recourant n'avait entrepris aucune démarche en ce sens. Même en tenant compte d'une valeur de 100'000 euros admise par le recourant, correspondant à la valeur d'achat, les prestations complémentaires ne seraient pas dues non plus, les revenus excédant encore les dépenses reconnues.
16. Par pli du 24 août 2011, le recourant a transmis l'acte notarié d'achat, selon lequel le prix d'achat avait été de 60'101.- euros et non pas de 100'000.- euros comme indiqué par l'intimé. Avec ce prix et la valeur actuelle de l'euro, les prestations complémentaires seraient dues. Même au prix de 190'000.- euros, la maison restait invendable étant donné qu'elle est inhabitable pendant l'hiver.
17. Le 30 août 2011, le recourant a informé la Cour de céans de son départ pour les Baléares du 6 au 27 septembre 2011 afin de rencontrer d'autres agents immobiliers et tenter de trouver une solution.
18. Par pli du 28 septembre 2011, le recourant a expliqué que la maison était totalement invendable en raison de la situation du marché immobilier. Il n'y avait aucun marché de location autre que la location aux touristes, mais la maison n'ayant pas de piscine ou d'équivalent, elle ne pouvait pas être louée. Les agences immobilières contactées n'avaient en outre pas vendu de maison depuis au moins une année.

19. En date des 10 octobre, 21 novembre 2011 et 25 janvier 2012, le recourant a transmis à la Cour de céans une copie des courriers adressés à l'Office des poursuites et à sa caisse-maladie.
20. Après avoir adressé une copie de ces plis à l'intimé, la Cour de céans a gardé la cause à juger.

### **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; RS E 2 05) en vigueur dès le 1<sup>er</sup> 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 (ci-après LPC ; RS 831.30), et connaît également, en vertu de l'art. 56V al. 2 let. a LOJ, des contestations prévues à l'art. 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 ; RS J 7 15 ).

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

2. La loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales du 6 octobre 2000 (ci-après : LPGA), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2003, est applicable en l'espèce.
3. Les dispositions de la nouvelle du 6 octobre 2006 modifiant la LPC et de celle du 13 décembre 2007 modifiant la LPCC, sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008 (RO 2007 6068). Dès lors que sont en principe applicables, du point de vue temporel, les règles de droit en vigueur au moment où les faits juridiquement se sont produits, et que le juge se fonde, pour apprécier une cause, sur l'état de fait réalisé à la date déterminante de la décision litigieuse (ATF 132 V 215 consid. 3.1.1 p. 220), il y a lieu d'appliquer, en l'espèce, les dispositions de la LPC et de la LPCC dans leur nouvelle teneur.
4. En ce qui concerne la procédure et à défaut de règles transitoires contraires, le nouveau droit s'applique 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).
5. Le recours du 17 juin 2011 contre la décision sur opposition du 13 mai 2011 adressée par pli recommandé, a été interjeté dans les délai et forme prescrits par la loi (art. 56 ss LPGA). Il est par conséquent recevable.
6. Le litige porte sur le calcul des prestations dues au recourant dès le 1<sup>er</sup> février 2011 et singulièrement, sur la prise en considération du bien immobilier sis aux Baléares.

- 
7. Conformément à l'art. 4 al. 1 LPC, les ressortissants suisses, qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse et bénéficient d'une rente de l'assurance vieillesse et survivants, ont droit à des prestations complémentaires fédérales dès lors que les dépenses reconnues par la loi sont supérieures aux revenus déterminants. Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (art. 9 al. 1 LPC).

Une réglementation similaire régit les prestations complémentaires cantonales (art. 4ss LPCC).

8. a) Aux termes de l'art. 11 al. 1 LPC, dans sa nouvelle teneur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, les revenus déterminants comprennent deux tiers des ressources en espèces ou en nature provenant de l'exercice d'une activité lucrative, pour autant qu'elles excèdent annuellement 1'500 fr. pour les couples (let. a), le produit de la fortune mobilière et immobilière (let. b), un dixième de la fortune nette pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse 60'000 fr. pour les couples (let. c), les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (let. d), les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (let. g).

c) Aux termes de l'art. 17 OPC-AVS/AI, la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de 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).

Dans ses commentaires concernant la modification de l'OPC-AVS/AI entrée en vigueur le 1er 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 (ATFA non publié P 13/01 du 25 février 2002, consid 5c/aa; RCC 1991 p. 424).

Ne sont notamment pas pris en considération dans la fortune, les éléments de fortune se trouvant à l'étranger et ne pouvant être transférés en Suisse ou réalisés pour une raison quelconque (Directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires [DPC], ch. 2108, 1/90).

---

d) 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. 24 al. 2 de loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.

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/43/2010, ATAS/732/2009, ATAS/399/07, ATAS 1040/05). L'emploi de ce taux n'apparaît pas comme excessif en comparaison intercantonale (cf. Annexe 3 au Rapport de la Commission valeur locative / changement de système (KES) mars 2000, "Etude sur la valeur locative effectuée la commission intercantonale d'information fiscale, Juin 1999", publié sur <http://www.estv.admin.ch/data/f/index.htm?berichte.htm>) et a déjà été confirmé par le Tribunal fédéral (ATFA non publié P 57/05 du 29 août 2006).

e) 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<sup>er</sup> 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).

f) En ce qui concerne les dépenses reconnues, l'art. 10 al. 3 let. b LPC prévoit les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble. Selon 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. 20 al. 2 let. b du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques dans sa teneur en vigueur dès le 11 novembre 2010 (RIPP ; D 3 08.01.) prévoit que la déduction forfaitaire, calculée sur la valeur locative selon l'article 24 al. 2 LIPP, est de 20%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans.

9. 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 part des

dépenses reconnues qui excède le revenu déterminant du requérant (art. 15 al. 1 LPCC).

b) Le revenu déterminant au sens de l'art. 5 LPCC prévoit que 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 cinquième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, et ce après déduction notamment des franchises prévues par cette disposition.

c) L'art. 7 LPCC prévoit 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 articles 50, lettre 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.

d) 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.

e) 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<sup>er</sup> 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 195 consid. 2 et les références). Selon la jurisprudence et la doctrine, l'autorité administrative ou le juge ne doivent considérer un fait comme prouvé que lorsqu'ils sont convaincus de sa réalité (KUMMER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 4<sup>ème</sup> éd., Berne 1984, p. 136 ; GYGI, Bundesverwaltungrechtspflege, 2<sup>ème</sup> éd., p. 278 ch. 5).

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 360 consid. 5b, 125 V 195 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 322 consid. 5a).

11. a) En l'espèce, l'intimé a déterminé la valeur du bien immobilier appartenant au recourant et à son épouse sur la base d'un rapport d'expertise daté du 11 janvier 2011, duquel il ressort que la valeur de l'immeuble de 220m<sup>2</sup> est de 192'952,32 euros, correspondant à un montant de 259'567 fr.15 (au taux de conversion de l'euro en franc suisse, 1 Euro = 1,34524 fr.).

La Cour de céans est d'avis que l'on ne saurait reprocher à l'intimé de s'être fondé sur une estimation fournie par le recourant, établie par des professionnels que ce dernier a mandatés et qui se sont fondés, selon toute vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs tels que la structure du bien, l'état général des lieux, l'état de la propriété, sa situation géographique et climatique, l'importance des éventuelles réfections à entreprendre, etc. Par ailleurs, le taux de change de l'euro en franc suisse retenu par l'intimé 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, [www.bsv.admin.ch/vollzug/documents/index/category:129/lang:fre](http://www.bsv.admin.ch/vollzug/documents/index/category:129/lang:fre)).

Le recourant conteste le montant pris en considération par l'intimé, estimant qu'il est trop élevé car selon le recourant, la valeur vénale de la maison s'élève à environ 200'000 fr. (courrier du 19 mai 2010 à l'intimé et opposition du 14 avril 2011).

La Cour de céans constate que l'on ne saurait écarter une estimation faite par des professionnels au profit d'une estimation effectuée par le recourant lui-même. Au demeurant, il apparaît que la valeur vénale estimée le 11 janvier 2011 - 192'952.32 euros - est inférieure à celle estimée par la société d'évaluation le 28 septembre 2009 - 217'424 euros - ce qui reflète notamment la baisse des prix du marché immobilier en Espagne.

Le recourant conteste par ailleurs le principe de la prise en compte de sa maison à titre de fortune immobilière dans le calcul des prestations complémentaires, au motif qu'elle ne peut être vendue en raison de la crise économique et du marché immobilier.

Quand bien même le marché immobilier se trouve effectivement saturé depuis plusieurs années en Espagne, il n'en demeure pas moins que les démarches entreprises par le recourant pour vendre sa maison et qui sont restées vaines, ne sauraient suffire pour retenir que celle-ci ne peut pas être réalisée au sens du ch. 2108 DPC. En effet, la Cour de céans constate que pendant près de quatre ans, soit d'août 2007 - date à laquelle la maison a été mise en vente - et mai 2011 - date de la décision litigieuse - le recourant n'a mandaté qu'une seule et unique agence

immobilière. Qui plus est, si le recourant entendait effectivement vendre sa maison, on peine à comprendre pour quelle raison il a fixé des prix de vente si élevés, à savoir 299'900 euros (mandat de vente d'août 2007), et 249'000 euros (mandat de vente de février 2010), alors qu'il fait valoir lui-même que la valeur vénale prise en compte par l'intimé - 192'952.32 euros au 11 janvier 2011 et qui est bien inférieure aux prix fixés par le recourant - serait irréaliste compte tenu du marché immobilier.

Il apparaît ainsi, au vu des pièces versées au dossier et au degré de la vraisemblance prépondérante requis, que le montant de 259'567 fr. 15 estimé par la société d'évaluation correspond à la valeur vénale du bien immobilier détenu par le recourant et son épouse en 2011.

Sur ce point, la décision litigieuse n'est pas critiquable.

b) S'agissant du produit de la fortune immobilière, l'intimé a déterminé la valeur locative de la maison en faisant application du taux forfaitaire de 4.5% de la valeur vénale, tel qu'admis par notre Haute Cour, soit un montant de 11'680 fr. 50 (259'567 fr. 15 x 4.5%) pour l'année 2011.

Le recourant fait valoir à cet égard que sa maison ne peut être louée, ni en hiver car elle n'a pas de chauffage, ni en été car elle n'a pas de piscine.

On ne saurait toutefois suivre le recourant sur ce point, dès lors que la seule absence d'une piscine ou du chauffage ne saurait justifier valablement le fait qu'une maison de 220 m<sup>2</sup> ne puisse pas être louée au moins pendant certains mois de l'année pour un loyer correspondant à son état. La Cour de céans constate par ailleurs que le recourant n'a entrepris aucune démarche pour louer sa maison alors que celle-ci présente l'infrastructure nécessaire pour y vivre, soit l'eau potable, l'électricité et le réseau des eaux usées. On ne se trouve ainsi pas dans un cas tel que celui ressortant de l'ATAS/676/2006, dans le cadre duquel la Cours de céans avait considéré que la location d'un immeuble sis en Ardèche était impossible, au vu de l'absence d'alimentation assurée en eau.

En l'absence de tout élément concret, dûment prouvé, qui justifierait d'admettre que la maison ne peut effectivement pas être louée, c'est à juste titre que l'intimé a pris en compte le montant de 11'680 fr. 50 à titre de produit de la fortune immobilière.

c) Au titre des dépenses, la Cour de céans relèvera que l'intimé n'a pas tenu compte, ce de manière erronée, de la déduction forfaitaire de 20% prévue par l'art. 20 al. 2 let. b RIPP dès lors que la maison avait plus de 10 ans en 2011. Au vu de la valeur locative qui a été déterminée ci-dessus, la déduction forfaitaire des frais d'entretien se monte à 2'336 fr. en 2011 (11'680 x 20%).

Ce montant, qui vient s'ajouter aux dépenses reconnues du recourant, ne permet toutefois pas de lui donner droit à des prestations complémentaires, dès lors que le revenu déterminant, que ce soit au niveau fédéral ou cantonal, couvre encore entièrement les dépenses.

Enfin, la Cour de céans relèvera encore que même en prenant en considération une valeur vénale de 100'000 euros pour la maison, les prestations complémentaires ne seraient pas non plus dues, les revenus excédant encore les dépenses reconnues.

Force est dès lors de constater que la décision litigieuse doit être confirmée, le recours se révélant mal fondé.

12. Compte tenu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

**PAR CES MOTIFS,  
LA CHAMBRE 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. 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

Nancy BISIN

Valérie MONTANI

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