

EN FAIT

1. Le 25 janvier 2005, Claire B_____ (ci-après : l'assurée ou la recourante), née en 1949, a déposé une demande de prestations auprès de l'Office cantonal des personnes âgées (ci-après : OCPA) en complément d'une demi-rente de l'assurance-invalidité. Dans sa demande, elle a mentionné une fortune de 4'446 fr. 10 relative à un compte postal.
2. Le 14 juin 2005, l'OCPA a rendu quatre décisions. Pour la période du 1^{er} mars au 31 décembre 2004, il a tenu compte d'une fortune immobilière de 83'000 fr. 40 et mobilière de 103'439 fr. 30 qu'il a comptabilisée à raison de 10'762 fr. 70 pour le calcul des prestations fédérales et de 20'179 fr. 95 pour les prestations cantonales. Pour 2005, l'OCPA a pris en considération une fortune immobilière de 83'000 fr. 40, des biens dessaisis à raison de 56'661 fr. 30 et une fortune mobilière de 4'446 fr. 10 pour la période du 1^{er} janvier au 28 février, puis de 7'456 fr. 10 pour la période du 1^{er} mars au 31 mai, enfin de 46'748 fr. 70 dès le 1^{er} juin 2005. Il a expliqué que les pièces remises faisaient état d'une diminution de patrimoine dont il avait tenu compte dans la rubrique « biens dessaisis », dont le montant était réduit annuellement de 10'000 fr. dès la deuxième année du dessaisissement et qu'il avait également pris en considération le capital LPP ainsi que les intérêts sous les rubriques « fortune mobilière » et « produit de la fortune mobilière ». Il a reconnu le droit de l'assurée à des prestations fédérales de 55 fr. par mois du 1^{er} mars au 31 décembre 2004 ainsi qu'à un subside d'assurance-maladie de 399 fr. par mois. Pour 2005, il a reconnu le droit de l'assurée à un subside d'assurance-maladie de 411 fr. par mois ainsi qu'à des prestations mensuelles fédérales de 267 fr. et cantonales de 201 fr. du 1^{er} janvier au 28 février, des prestations mensuelles fédérales de 247 fr. et cantonales de 187 fr. du 1^{er} mars au 31 mai 2005, enfin des prestations mensuelles fédérales de 28 fr. dès le 1^{er} juin 2005.
3. Le 12 juillet 2005, l'assurée a formé opposition contre lesdites décisions. Elle a expliqué qu'en juin 2003, un montant de 141'000 fr. avait été versé sur son compte postal à la suite de la vente de biens immobiliers appartenant à une hoirie familiale dont elle représentait un des cinq membres et a précisé qu'elle était toujours propriétaire de terrains agricoles dans le cadre de cette hoirie dont elle ne pouvait pas disposer. Elle a considéré que ces décisions n'étaient pas suffisamment motivées dès lors qu'elle ne pouvait pas comprendre les calculs auxquels l'OCPA avait procédé pour déterminer sa fortune tant mobilière qu'immobilière et a contesté s'être dessaisie de biens.
4. Par décision du 9 décembre 2005, l'OCPA a tenu compte dès le 1^{er} janvier 2006, au titre de la fortune, d'une épargne de 46'748 fr. 70, de biens dessaisis de 46'661 fr. 30 et d'une fortune immobilière de 83'000 fr. 40. Il a reconnu le droit de l'assurée à des prestations mensuelles fédérales de 88 fr. et cantonales de 44 fr.

5. Le 3 janvier 2006, l'assurée a formé opposition contre ladite décision en évoquant les mêmes motifs que précédemment.
6. Le 25 avril 2007, l'assurée a remis à l'OCPA une lettre de son notaire datée du même jour confirmant qu'elle n'était pas propriétaire d'actifs immobiliers dans le canton de Genève à l'exception de copropriétés de parcelles et de parcelles agricoles dont la valeur était estimée à 7'548 fr.
7. Par décision sur opposition du 7 juin 2007, l'OCPA a considéré que l'assurée était copropriétaire avec ses quatre frères et ses deux tantes de divers terrains agricoles estimés à huit fr. le mètre carré et que sa part représentait une superficie de 10'373.05 m² soit une valeur de 83'000 fr. Il a précisé que le montant de l'épargne retenu représentait le capital LPP du compte de libre-passage ainsi que le solde de ses comptes bancaires et postaux. Quant au montant pris en considération au titre de biens dessaisis, il a indiqué qu'il s'agissait de la diminution de patrimoine constatée entre juillet 2003 et décembre 2004. Il a rappelé qu'en juillet 2003, l'assurée avait reçu la somme de 142'031 fr. 90 résultant du produit de vente de la ferme familiale dont elle avait dépensé 137'585 fr. 80 au 31 décembre 2004. Il a expliqué qu'il avait déduit de ce montant les dépenses dûment prouvées ainsi que les besoins vitaux soit 80'924 fr. 50 et que le solde non justifié de 56'661 fr. 30 avait été retenu au titre de biens dessaisis, puis amorti de 10'000 fr. dès le 1^{er} janvier 2006. Il a confirmé ses décisions des 14 juin et 9 décembre 2005.
8. Par acte du 5 juillet 2007, l'assurée a recouru contre ladite décision auprès du Tribunal de céans. Elle a conclu à la prise en compte de sa copropriété de parcelles agricoles à une valeur de rendement de 7'548 fr. Elle a allégué que la valeur de huit fr. le mètre carré prise en considération par l'OCPA était totalement irréaliste dès lors qu'elle ne pouvait pas trouver un acquéreur hors de la famille et seulement à la valeur de rendement de ses parcelles, soit environ 0.70 fr. le mètre carré. Elle a joint à son recours, notamment, un courrier de son notaire du 4 juillet 2007 exposant, d'une part, qu'elle était copropriétaire de parcelles agricoles cultivées par son frère et estimées selon les lois fiscales genevoises à leur valeur de rendement, d'autre part que son frère, en qualité d'exploitant agricole, était au bénéfice d'un droit de préemption qu'il pouvait exercer à la valeur de rendement et que le prix de vente agricole à des tiers se traitait actuellement sur une base de quatre fr. le mètre carré.
9. Dans sa réponse du 4 septembre 2007, l'intimé a indiqué qu'il acceptait de s'écarter de la valeur vénale des parcelles agricoles de la recourante et de prendre en considération leur valeur de rendement au motif que le frère de la recourante était au bénéfice d'un droit de préemption. Il a précisé qu'il allait notifier à la recourante sa nouvelle décision sur la base de cette dernière valeur de sorte que le recours était désormais sans objet et demandait au Tribunal de rayer la cause du rôle.

10. Par décision du même jour annulant et remplaçant sa décision précédente, l'OCPA a recalculé le droit de l'assurée aux prestations complémentaires. Pour la période du 1^{er} mars au 31 décembre 2004, au titre de la fortune, il a pris en considération une épargne de 103'439 fr. 30 et, au titre de produits de la fortune, il a retenu un montant de 7'561 fr. (13 fr. d'intérêts de l'épargne et 7'548 fr. de produit de biens immobiliers). Du 1^{er} janvier au 28 février 2005, il a tenu compte, au titre de la fortune, d'une épargne de 4'446 fr. 10 et de biens dessaisis à raison de 56'661 fr. 30, au titre de produit de la fortune, un montant de 7'856 fr. (24 fr. 70 d'intérêts de l'épargne, 283 fr. 30 de produit hypothétique des biens dessaisis, 7'548 fr. de produit de biens immobiliers). Du 1^{er} mars au 31 mai 2005, il a comptabilisé, au titre de la fortune, une épargne de 7'456 fr. 10 et des biens dessaisis à raison de 56'661 fr. 30, au titre de produit de la fortune, de 7'900 fr. 50 (69 fr. 20 d'intérêts de l'épargne, 283 fr. 30 de produit hypothétique de biens dessaisis et 7'548 fr. de produit de biens immobiliers). Du 1^{er} juin au 31 décembre 2005, il a repris les mêmes chiffres, sauf au sujet de l'épargne qui s'élevait à 46'748 fr. 70. En 2006, il a pris en compte, au titre de la fortune, d'une épargne de 46'748 fr. 70 et de biens dessaisis à raison de 46'661 fr. 30, au titre de produit de la fortune, un montant de 7'850 fr. 50 (69 fr. 20 d'intérêts de l'épargne, 233 fr. 30 de produit hypothétique de biens dessaisis et 7'548 fr. de produit de biens immobiliers). Il a reconnu le droit de l'assurée à des prestations mensuelles cantonales de 272 fr. du 1^{er} mars au 31 décembre 2004, à des prestations mensuelles fédérales de 99 fr. et cantonales de 605 fr. du 1^{er} janvier au 28 février 2005, à des prestations mensuelles fédérales de 79 fr. et cantonales de 590 fr. du 1^{er} mars au 31 mai 2005, à des prestations mensuelles cantonales de 259 fr. du 1^{er} juin au 31 décembre 2005, à des prestations mensuelles cantonales de 368 fr. pour 2006 et, enfin, à des prestations mensuelles cantonales de 498 fr. pour 2007. Pour ces périodes, il lui a également alloué le subside d'assurance-maladie, s'élevant mensuellement à 399 fr. pour 2004, 411 fr. pour 2005, 426 fr. pour 2006 et 424 fr. pour 2007.
11. Le 2 octobre 2007, l'assurée a formé opposition contre ladite décision. Elle a considéré que l'OCPA devait prendre en considération le montant de 7'548 fr. en tant que fortune et non en tant que produit de la fortune au motif qu'elle n'avait pas de produits annuels de biens immobiliers à raison de ce montant puisque son frère qui était l'unique exploitant de ces parcelles agricoles ne lui versait rien. Elle a communiqué une copie de cette opposition au Tribunal de céans.
12. Dans son écriture du 8 octobre 2007, l'intimé a fait part de sa détermination concernant la correspondance du 2 octobre 2007. Il a relevé qu'il avait donné une suite favorable à la demande de la recourante de renoncer à prendre en compte la valeur vénale au profit de celle de rendement et que cette dernière valeur représentait un produit de la fortune immobilière de sorte qu'il avait tenu compte à juste titre de la totalité de ce produit. Il s'en est rapporté à justice pour l'aspect procédural de la présente cause.

13. Le 7 novembre 2007, le Tribunal a procédé à une comparution personnelle des parties. Lors de cette audience, la recourante a confirmé que le seul point litigieux consistait en la prise en compte d'un montant de 7'548 fr. au titre de produit de la fortune. Elle a relevé que, selon le courrier de son notaire de juillet 2007, son frère était au bénéfice d'un droit de préemption sur les 18 parcelles et qu'il n'était possible de les réaliser en sa faveur qu'à la valeur de rendement de sorte qu'elle ne disposait pas d'un produit de la fortune à hauteur de ce montant. Pour sa part, l'intimé a expliqué qu'il avait pris en considération la valeur de rendement de la part de copropriété de la recourante et qu'il ne s'agissait ni d'un produit de bien immobilier, ni d'une fortune. La recourante a ajouté que le fisc retenait à titre de fortune immobilière un montant de 7'548 fr. correspondant à la valeur de rendement de ses parcelles et qu'elle persistait dans ses conclusions.
14. Le 14 mars 2008, le Tribunal a procédé à une instruction complémentaire auprès de la recourante en lui demandant de préciser ses relations contractuelles avec son frère exploitant les parcelles agricoles qui appartenaient à l'hoirie, notamment s'il existait un contrat de fermage.
15. Le 16 avril 2008, la recourante a produit diverses pièces dont, notamment, un pacte successoral du 26 novembre 1987, un acte de donation, l'évaluation en 2003 de la valeur de rendement des parcelles par la Commission foncière agricole cantonale et un décompte de son frère René concernant le produit des parcelles agricoles. Elle a précisé que sa part annuelle audit produit s'élevait à 352 fr. 09 et n'apparaissait pas dans les déclarations fiscales au motif qu'elle n'avait jamais exigé que son frère la lui versât.

Il ressort du pacte successoral que le père de la recourante était propriétaire des parcelles n^{os} 2002, 2305, 1460, 1356, 1240, 358, 348, 342 et 309 sur la commune de Cartigny ainsi que des parcelles n^{os} 2260, 1130, 1131 et 922 sur la commune de Laconnex. En vertu dudit pacte, les parents de la recourante ont prévu, à leur décès, de donner et léguer à leurs cinq enfants, à parts égales, la totalité de leurs biens sous réserve d'un usufruit en faveur de l'époux survivant. Ils ont convenu d'accorder à leur fils René le droit d'exploiter et d'affermier lesdites parcelles jusqu'au 31 décembre 1998, à l'exception du bâtiment n° 23 sur la parcelle n° 2002 grevé d'un droit d'usufruit en faveur de sa mère. Ils ont précisé que le droit d'exploitation et d'affermage était personnel, incessible et non héréditaire, qu'il était concédé à titre gratuit, que le bénéficiaire n'était pas tenu au paiement d'un loyer aux propriétaires et que les frais de réparation importants des bâtiments sis sur les parcelles étaient avancés par leur fils né jusqu'au 31 décembre 1998 et répartis à cette date entre tous les héritiers par parts égales entre eux. Ces derniers se sont engagés, pour leur part, au décès de leurs parents, à demeurer dans l'indivision et à ne pas requérir le partage, cela jusqu'au 31 décembre 1998. Le pacte a également prévu, en cas d'aliénation des parcelles après cette date, que le produit de la vente

serait partagé entre les hoirs, par parts égales entre eux, et que renoncerait à recevoir la contre-valeur de son droit d'exploitation et d'affermage.

Le père de la recourante est décédé le 1^{er} septembre 1988, puis la parcelle n° 2002, sise sur la commune de Cartigny, a été divisée et vendue. A la suite de ce changement, la Commission foncière agricole cantonale a fixé, le 11 mars 2003, la valeur de rendement du domaine des consorts à 6'560 fr., montant qu'elle a confirmé dans sa décision du 6 juin 2003.

Par acte de donation du 13 février 2004, les hoirs ont convenu de donner à René, à titre gratuit, les parcelles sises sur la commune de Cartigny n° 2598 (ancienne 2002 B) et n° 2003 en compensation de la libération de la parcelle n° 2597, vendue le 11 juin 2003.

Dans un décompte du 21 janvier 2008, le frère de la recourante et exploitant des parcelles, a établi les revenus de l'indivision à 352 fr. 09 par année et par hoir. Ce revenu a été confirmé, le 14 avril 2008, par Maître Jean-Luc DUCRET, notaire.

16. Dans son écriture du 30 avril 2008, l'intimé a considéré que ces renseignements complémentaires ne modifiaient pas sa position et a confirmé ses précédentes conclusions.
17. Le 5 mai 2008, le Tribunal a communiqué cette écriture à la recourante et a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. La loi genevoise sur l'organisation judiciaire (LOJ) a été modifiée et a institué, dès le 1^{er} 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 statue aussi, en application de l'art. 56V al. 2 let. a LOJ, sur les 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).

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 régime des prestations complémentaires de l'AVS/AI. Ses dispositions s'appliquent aux prestations versées par les cantons en

vertu du chapitre 1a, à moins que la LPC n'y déroge expressément (cf. art. 1 al. 1 LPC). Sur le plan cantonal, l'art. 1A LPCC prévoit qu'en cas de silence de la loi, la LPC et ses dispositions d'exécution fédérales et cantonales, ainsi que la LPGA et ses dispositions d'exécution, sont applicables par analogie.

Les faits déterminants étant survenus postérieurement au 1^{er} janvier 2003, la LPGA est applicable (cf. ATF 130 V 446 ss consid. 1, 129 V 4 consid. 1.2). 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).

Les dispositions de la nouvelle du 6 octobre 2006 modifiant la LPC et de celle du 13 décembre 2007 modifiant la LPCC, entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2008 (RO 2007 6068), sont régies par le même principe. Etant donné que les faits déterminants se sont réalisés avant l'entrée en vigueur de ces modifications, l'ancien droit reste applicable dans sa teneur au 31 décembre 2007.

3. Le recours a été formé en temps utile, le 5 juillet 2007, dans le délai de trente jours (art. 60 al. 1 LPGA, art. 9 LPC et art. 43 LPCC) courant à partir du lendemain de la réception de la décision sur opposition, soit le 9 juin 2007 (cf. art. 38 al. 1 et 39 al. 2 LPGA). Interjeté dans les forme et délai prévus par la loi, le recours est recevable (art. 56 ss LPGA).
4. Le litige porte sur le calcul des prestations complémentaires fédérales et cantonales dues à la recourante pour la période courant dès le 1^{er} mars 2004, en particulier sur la question de savoir si les parcelles agricoles dont la recourante est copropriétaire doivent être prises en considération à leur valeur de rendement à titre de fortune ou de revenu de la fortune. En revanche, la question de la fortune mobilière et du montant retenu à titre de dessaisissement de la fortune immobilière ne sont plus litigieux.

Il y a lieu de relever qu'après le dépôt du recours, l'intimé a émis une nouvelle décision, le 4 septembre 2007, annulant et remplaçant ses décisions de 2005. Or, en principe, le recours administratif et le recours de droit administratif ont un effet dévolutif. Un recours a un effet dévolutif lorsque l'autorité de recours peut revoir les divers aspects de l'acte attaqué, sans que son auteur ait la faculté de le modifier (GRISEL, Traité de droit administratif, p. 920; à propos de ce principe de droit fédéral et de ses exceptions, voir également ATF 127 V 231 consid. 2b, ATFA non publié du 28 mars 2002, C 325/00, consid. 3c).

Les art. 53 al. 3 LPGA et 43A LPCC disposent que jusqu'à l'envoi de son préavis à l'autorité de recours, l'assureur peut reconsidérer une décision ou une décision sur opposition contre laquelle un recours a été formé. Ces dispositions légales règlent le

cas particulier de la reconsidération « pendente lite » d'une décision ou d'une décision sur opposition contre laquelle un recours a été formé (cf. ATFA non publiés du 31 août 2004, I 497/03, du 20 avril 2004, I 653/03 et du 17 mars 2004, I 700/03, in ZBJV 140/2004 p. 751; voir aussi ATF 127 V 232 s. consid. 2b/bb). Par ailleurs, en vertu de l'art. 67 de la loi genevoise sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA), le recours devant le Tribunal cantonal des assurances sociales a un effet dévolutif (al. 1) et l'administration peut, en cours de procédure, reconsidérer ou retirer sa décision pour autant qu'elle notifie, sans délai, sa nouvelle décision aux parties et en donne connaissance à l'autorité de recours (al. 2). Toutefois, l'autorité de recours continue à traiter le recours dans la mesure où la nouvelle décision ne l'a pas rendu sans objet (al. 3). Cette disposition reprend le contenu de l'art. 58 de la loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (PA). Selon la doctrine (KIESER, ATSG-Kommentar, ad art. 53 N 29 et 30, p. 541), l'art. 53 al. 3 LPGA a la même teneur que l'art. 58 PA et n'a rien changé à la réglementation qui valait selon la jurisprudence avant l'entrée en vigueur de la LPGA qui garde toute sa validité sous le règne de l'art. 53 al. 3 LPGA. Selon ladite jurisprudence, la décision prise « pendente lite » ne met fin au litige que dans la mesure où elle correspond aux conclusions du recourant. Le litige subsiste dans la mesure où la nouvelle décision ne règle pas toutes les questions à satisfaction du recourant; l'autorité saisie doit alors entrer en matière sur le recours dans la mesure où l'intéressé n'a pas obtenu satisfaction, sans que ce dernier doive attaquer le nouvel acte administratif (ATF 113 V 237, 107 V 250 ; RCC 1992 122 consid. 5a). Dans un arrêt non publié du 15 juin 2007 (I 115/06 consid. 2.1) appliquant l'art. 53 al. 3 LPGA, le Tribunal fédéral des assurances a confirmé cette jurisprudence.

En l'espèce, dans sa décision sur opposition du 7 juin 2007, l'intimé a tenu compte, au titre de la fortune immobilière, de la valeur vénale des 18 parcelles agricoles dont la recourante est copropriétaire avec ses quatre frères et sa tante. Il a considéré que la part de la recourante représentait 10'373.05 m² à raison de 8 fr. par m², soit une fortune de 83'000 fr. 40. Dans son recours du 5 juillet 2007 contre ladite décision sur opposition, la recourante a précisé que ses parcelles agricoles étaient estimées par le fisc genevois selon leur valeur de rendement qui était de 7'548 fr. Elle a conclu à ce que sa copropriété de parcelles agricoles fût prise en compte selon sa valeur de rendement évaluée à 7'548 fr. Puis, le 4 septembre 2007, l'intimé a transmis son préavis au Tribunal de céans en l'informant qu'il admettait de se baser sur la valeur de rendement desdites parcelles et qu'il notifiait une nouvelle décision à l'assurée ce qu'il a fait par décision du même jour annulant et remplaçant sa décision précédente. Il a joint une copie de cette nouvelle décision qui ne tient plus compte d'un bien immobilier au titre de la fortune, mais de produit de biens immobiliers en tant que produits de la fortune.

Il n'est pas contestable que l'intimé a reconsidéré sa décision précédente avant l'envoi de son préavis. Il reste à déterminer si la décision du 4 septembre 2007 prise

« pendente lite » met un terme au litige, autrement dit si elle correspond aux conclusions de la recourante. En effet, cette dernière a formé opposition contre cette nouvelle décision, le 2 octobre 2007, en contestant la prise en compte de la somme de 7'548 fr. en tant que produit de biens immobiliers plutôt qu'au titre de la fortune immobilière.

Même si, par sa nouvelle décision, l'intimé a nettement amélioré la situation de la recourante puisqu'il reconnaît lui devoir un arriéré de prestations de 9'920 fr., ladite décision ne règle pas toutes les questions à satisfaction de la recourante puisque cette dernière a conclu à la prise en considération de la valeur de rendement de sa fortune immobilière au titre de fortune alors que l'intimé en a tenu compte en tant que produit de la fortune ce qui implique que cette valeur est comptabilisée dans le revenu déterminant à 100 % au lieu de l'être partiellement en tant que fortune. Par conséquent, la nouvelle décision n'a pas rendu sans objet la présente procédure de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur les conclusions de la recourante.

5. Selon l'art. 2c let. a LPC, ont droit aux prestations complémentaires les personnes invalides qui perçoivent une demi-rente ou une rente entière de l'AI. Celles-là se composent de la prestation complémentaire annuelle et du remboursement des frais de maladie et d'invalidité (art. 3 LPC). Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (art. 3a al. 1 LPC).

Les revenus déterminants au sens de l'art. 3a al. 1 LPC comprennent notamment le produit de la fortune mobilière et immobilière ainsi que les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (art. 3c al. 1 let. b et d LPC). S'y ajoute un quinzième de la fortune nette pour les bénéficiaires de rentes de l'assurance-invalidité, dans la mesure où elle dépasse 25'000 fr. pour les personnes seules (art. 3c al. 1 let. c LPC). Enfin, sont comprises dans les revenus déterminants les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (art. 3c al. 1 let. g LPC).

Selon l'art. 17 OPC-AVS/AI, la fortune 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, ils seront pris en compte à leur 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. 3c 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 règle générale, sont pris en compte pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle 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).

6. S'agissant des 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). 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 huitième de la fortune nette après déduction d'un montant de 25'000 fr. pour les personnes seules (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), les prestations complémentaires fédérales (let. e) et les ressources dont un ayant droit s'est dessaisi (let. j).

Selon l'art. 7 LPCC, sont notamment considérés comme fortune de l'intéressé, et évalués conformément à la loi sur l'imposition des personnes physiques (impôt sur la fortune), les immeubles quel que soit le lieu de leur situation (al. 1 let. a). Pour les immeubles ne servant pas d'habitation principale aux intéressés, la valeur à prendre en compte est la valeur vénale (al. 7).

7. La recourante allègue qu'au titre de revenu déterminant, il convient de prendre en considération la copropriété de ses parcelles agricoles à leur valeur de rendement alors que l'intimé, bien qu'il accepte de tenir compte de la valeur de rendement desdites parcelles, soutient qu'il s'agit du produit de la fortune.

L'art. 17 OPC-AVS/AI prévoit deux modes d'évaluation de la fortune : la fortune mobilière et les immeubles appartenant et servant d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la PC doivent être évalués selon les règles fiscales du canton du domicile (al. 1), alors que les immeubles ne servant pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la PC doivent être pris en compte à la valeur vénale (al. 4). Cette réglementation n'outrepasse pas manifestement le cadre de la délégation de compétence accordée au Conseil fédéral (ATF 125 V 69 consid. 3a; VSI 3/1999 p. 86 ss). Par ailleurs, la législation cantonale prévoit la même distinction (art. 7 al. 1 let. a et al. 7 LPCC).

D'après la loi genevoise sur l'imposition des personnes physiques - impôt sur la fortune du 22 septembre 2000 (LIPP-III), les immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole sont évalués à leur valeur de rendement calculée selon le droit fédéral (art. 7 let. c), soit dans le cas de la recourante à 7'548 fr.

La valeur vénale d'un bien-fonds est la valeur à la vente susceptible d'être obtenue dans le cadre d'une transaction normale. On entend aussi par là les prix payés pour des biens-fonds agricoles selon la loi du marché (ATF 120 V 10 consid. 1; VSI

4/1994 p. 193 ss). Dans ses commentaires concernant la modification de l'OPC-AVS/AI entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1992, l'Office fédéral des assurances sociales 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 du 25 février 2002, P 13/01, consid 5c/aa; RCC 1991 p. 424).

Par conséquent, il y a lieu d'examiner s'il convient de calculer la fortune immobilière de la recourante respectivement les produits de sa fortune immobilière selon la valeur vénale ou la valeur de rendement des parcelles agricoles.

8. En l'espèce, les parcelles de la recourante doivent être évaluées en principe selon leur valeur vénale puisqu'elle n'habite pas sur le domaine agricole (cf. art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI; a contrario ATF 125 V 69 consid. 3c; Pratique VSI 3/1999 p. 86 ss).

Toutefois, les objectifs du droit foncier rural (LDFR ainsi que loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 [LBFA]) et de la LPC sont, dans le présent contexte juridique, diamétralement opposés (ATF 125 V 69 consid. 2c; VSI 3/1999 p. 86 ss). Dans le cadre de l'ATF 120 V 10 consid. 4c (VSI 4/1994 p. 196), le Tribunal fédéral des assurances (ci-après : TFA) a estimé que le droit des PC ne saurait faire échouer l'objectif transparaissant dans la constitution, le droit successoral et le droit de préemption, à savoir le maintien du bien-fonds agricole de la famille du propriétaire à des conditions acceptables. Puis, à l'ATF 125 V 69 consid. 3b, le TFA a rappelé que, lors de l'application de l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI, les PC doivent tenir compte de manière appropriée du droit foncier rural. Il a également considéré que la prise en compte des propriétés agricoles à la valeur vénale est en contradiction avec le droit foncier rural, notamment l'art. 1. al. 1 let. a LDFR ainsi que l'interdiction de partage matériel (art. 58 al. 1 LDFR) car, comme les immeubles agricoles ne peuvent être vendus séparément, ils n'ont aucune valeur vénale propre.

La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR) s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole, qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 et dont l'utilisation agricole est licite (art. 2 al. 1 LDFR). Est une entreprise agricole l'unité composée

d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige au moins la moitié des forces de travail d'une famille paysanne (art. 7 LDFR). Aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel; art. 58 al. 1 LDFR). L'entreprise agricole est définie comme une unité du point de vue juridique, du point de vue de l'exploitation et du point de vue spatial, comprenant des immeubles et des bâtiments, servant de base à la production agricole et ayant une taille minimale. Les exploitations qui n'atteignent pas cette dernière ou qui ne peuvent être qualifiées d'entreprises pour d'autres raisons (art. 8 LDFR) ne sortent pas pour autant du champ d'application de la loi : elles sont considérées comme immeubles agricoles isolés (FF 2002 p. 4615).

En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part, tout copropriétaire qui entend exploiter l'entreprise lui-même et en paraît capable (art. 49 al. 1 ch. 1 LDFR); chaque descendant, chacun des frères et soeurs et leurs enfants ainsi que le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur une entreprise agricole (art. 49 al. 1 ch. 2 LDFR); tout autre copropriétaire selon l'art. 682 du code civil (art. 49 al. 1 ch. 3 LDFR). En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur un immeuble agricole, ont, notamment, un droit de préemption sur cette part, tout copropriétaire qui est déjà propriétaire d'une entreprise agricole ou qui dispose économiquement d'une telle entreprise lorsque l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité (art. 49 al. 2 ch. 1 LDFR); chaque descendant, et le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur un immeuble (art. 49 al. 2 ch. 2 LDFR). Le copropriétaire qui demande l'attribution d'une entreprise agricole pour l'exploiter lui-même ou un immeuble agricole situé dans un rayon d'exploitation de l'entreprise usuel dans la localité peut invoquer le droit de préemption sur une entreprise agricole à la valeur de rendement et sur un immeuble agricole au double de cette valeur (art. 49 al. 3 LDFR).

En l'espèce, étant donné que la recourante est copropriétaire de plus d'une dizaine de parcelles agricoles qui sont exploitées par son frère, elle est copropriétaire d'une entreprise agricole. A ce titre, elle ne peut pas disposer librement de sa propriété puisqu'en vertu du droit foncier rural (cf. art. 49 LDFR), elle ne peut vendre sa part qu'à un autre copropriétaire et à la valeur de rendement. Par conséquent, dans ce contexte, la valeur vénale de sa part de copropriété correspond au prix qu'elle pourrait retirer en vendant ladite part à un autre copropriétaire, soit à la valeur de rendement de ses parcelles. Dès lors, l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI ne fait pas obstacle à l'évaluation de la fortune de la recourante selon la valeur de rendement admise par la loi fiscale genevoise en matière d'immeubles servant à l'exploitation agricole, soit à 7'548 fr. En définitive, quoi qu'en dise l'intimé, au vu des particularités du droit foncier rural, ce montant de 7'548 fr. correspond à la valeur vénale de la fortune immobilière de la recourante.

En revanche, il n'y a pas lieu de prendre en considération ce montant à titre de produit de la fortune immobilière au sens de l'art. 3c al. 1 let. b LPC comme le fait l'intimé. En effet, étant donné que lesdites parcelles sont cultivées par le frère René de la recourante, à titre d'exploitant de l'entreprise agricole, la valeur fiscale de rendement de 7'548 fr. ne peut en aucun cas représenter un rendement à prendre en considération dans le revenu de la fortune dès lors qu'il profite uniquement à celui qui cultive ces terres, soit à l'exploitant agricole et non pas au copropriétaire. A la suite du complément d'instruction auquel le Tribunal a procédé, il apparaît que la part de la recourante dans les revenus annuels du domaine agricole des hoirs s'élève à 352 fr. 09. A ce sujet, la recourante a précisé que son frère ne lui versait aucune contre-prestation financière pour l'exploitation des parcelles agricoles au motif qu'elle ne l'avait jamais exigée ce qui ressort également de ses déclarations et taxations fiscales puisqu'il n'y est pas fait mention d'un tel revenu.

9. Conformément à l'art. 3c al. 1 let. g LPC, les revenus déterminants comprennent les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi. Cette disposition est applicable notamment lorsqu'un assuré renonce sans obligation juridique à des éléments de fortune, peut prétendre à certains éléments de revenu et de fortune et ne fait pas valoir les droits correspondants, ou renonce à mettre en valeur sa capacité de gain alors qu'on peut exiger de sa part qu'il exerce une activité lucrative (ATF 121 V 205 consid. 4a, 117 V 289 consid. 2; SPIRA, op. cit. p. 210; pour une vue d'ensemble à ce sujet, voir FERRARI, Dessaisissement volontaire et prestations complémentaires à l'AVS/AI, in: RSAS 2002, p. 417 ss).

Dès lors, même si l'on fait abstraction de l'art. 3c al. 1 let. b LPC, il n'en reste pas moins que l'exploitation des parcelles de l'hoirie par son frère René donne droit à la recourante à la perception d'un revenu annuel de 352 fr. 09. Or, selon le pacte successoral du 26 novembre 1987, la recourante ainsi que ses frères avaient une obligation juridique de remettre gratuitement à son frère René l'exploitation des parcelles de l'hoirie jusqu'au 31 décembre 1998. Toutefois, après cette date, il n'existe plus aucune obligation juridique justifiant la renonciation à percevoir un tel revenu de sorte qu'il y a lieu de prendre en considération ce montant à titre de dessaisissement du revenu de la fortune.

Le dossier est renvoyé à l'intimé pour nouveau calcul des prestations complémentaires tant cantonales que fédérales dès le 1^{er} mars 2004 tenant compte d'une fortune immobilière de 7'548 fr. et d'un dessaisissement du revenu déterminant de 352 fr. 09 par année, puis nouvelle décision.

10. Au vu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis et la décision du 4 septembre 2007 sera annulée. La recourante obtenant gain de cause, une indemnité de 2'000 fr. lui sera accordée à titre de participation à ses frais et dépens (art. 61 let. g LPGA). En effet, selon la jurisprudence (ATF 126 V 11 consid. 2), peuvent également prétendre des dépens les assurés qui sont représentés par

Pro Infirmis (ATF 126 V 11 consid. 2; arrêt non publié K. du 30 avril 1998). Pour le surplus, la procédure est gratuite (art. 61 let. a LPGA).

**PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL CANTONAL DES ASSURANCES SOCIALES :**

Statuant

Conformément à l'art. 56 U al. 2 LOJ

A la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. L'admet partiellement et annule la décision de l'OCPA du 4 septembre 2007 au sens des considérants.
3. Dit que la fortune immobilière de la recourante s'élève à 7'548 fr.
4. Renvoie la cause à l'intimé pour nouveau calcul des prestations complémentaires fédérales ainsi que cantonales au sens des considérants.
5. Condamne l'intimé à verser à la recourante une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens.
6. Dit que la procédure est gratuite.
7. Dit que pour ce qui a trait aux prestations complémentaires fédérales, les parties 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

Isabelle CASTILLO

Juliana BALDE

Le secrétaire-juriste : Philippe LE GRAND ROY

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