RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/32/2021 **ATAS/72/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre des assurances sociales

Arrêt du 31 janvier 2022

6ème Chambre

En la cause

Monsieur A_____, domicilié à LA PLAINE recourant

contre

SERVICE DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES, sis route de Chêne 54, GENÈVE intimé

Siégeant : Valérie MONTANI, Présidente; Teresa SOARES et Jean-Pierre WAVRE, Juges assesseurs

EN FAIT

A. **a.** Monsieur A_____ (ci-après : le bénéficiaire ou le recourant), né le _____ 1936, séparé depuis 2002 et au bénéfice d'une rente de l'assurance-vieillesse et survivants, perçoit des prestations complémentaires versées par le service des prestations complémentaires (ci-après : le SPC ou l'intimé).

b. Par pli du 4 septembre 2019, consécutif à un entretien avec ce service le 4 juin 2019, le bénéficiaire a informé le SPC qu'il reprenait la vie commune avec son épouse.

À l'appui de son courrier, le bénéficiaire a joint divers documents, dont un avis de taxation immobilier adressé (le 20 mai 2019) à son épouse par l'administration fiscale cantonale genevoise, valable pour l'année 2018.

c. Par décision du 22 janvier 2020, le SPC a recalculé le droit aux prestations complémentaires, qu'il a fixées à CHF 503.- par mois dès le 1er octobre 2019, en tenant compte d'un barème pour couples, puis à CHF 547.- par mois dès le 1er janvier 2020. Il résultait de ce nouveau calcul un solde de CHF 5'192.-, dont le SPC demandait la restitution.

d. Par pli du 14 février 2020, l'assuré a formé opposition contre la décision du 22 janvier 2020, contestant notamment les montants retenus par le SPC à titre de « produit des biens immobiliers » et de « frais d'entretien des bâtiments », ainsi que la restitution exigée par le SPC.

e. Par décision du 19 mai 2020, le SPC a recalculé le droit aux prestations complémentaires, qu'il a fixées à CHF 548.- par mois dès le 1er mai 2020, après avoir actualisé les montants retenus dans ses plans de calculs à titre de fortune mobilière et de produits mobiliers.

f. Par décision sur opposition du 16 septembre 2020, le SPC a écarté les oppositions formées par l'assuré les 14 février et 13 juin 2020, confirmant ainsi ses décisions des 22 janvier et 19 mai 2020. Le SPC a toutefois décidé d'accorder au bénéficiaire une remise de l'obligation de restituer la somme de CHF 5'192.-.

La décision sur opposition adressée au bénéficiaire par pli recommandé le 16 septembre 2020 a été retournée au SPC (le 29 septembre 2020) avec la mention « non réclamé ». Selon la copie de l'enveloppe contenant la décision sur opposition du 16 septembre 2020, le délai de garde de la Poste est arrivé à échéance le 24 septembre 2020.

Le 30 septembre 2020, le SPC a réexpédié à l'adresse du bénéficiaire une copie de la décision sur opposition du 16 septembre 2020, tout en précisant que ce second envoi ne valait pas nouvelle notification.

g. Par courriers adressés au SPC les 24 juin et 14 octobre 2020, l'assuré a invité le SPC à verser les prestations complémentaires sur le compte joint qu'il avait récemment ouvert avec son épouse, suite à la reprise de la vie commune.

B. **a.** Par décision du 20 octobre 2020, le SPC a recalculé le droit du bénéficiaire aux prestations complémentaires dès le 1er octobre 2020, qu'il a fixées dès cette date à CHF 548.- par mois. Dans ses plans de calculs, le SPC a notamment tenu compte, dans les revenus déterminants, d'une fortune immobilière de CHF 65'124.- et d'une épargne de CHF 53.40. Les parts de fortune prises en considération dans le calcul des PCF et des PCC s'élevaient respectivement à CHF 517.75 et CHF 1'035.50. S'y ajoutait encore un produit de la fortune de CHF 2'930.60 (tant dans le calcul des PCF que des PCC). Par ailleurs, dans les dépenses reconnues, le SPC avait notamment tenu compte de frais d'entretien du bâtiment de CHF 293.05.

b. Par pli du 29 octobre 2020, le bénéficiaire a formé opposition contre la décision du 20 octobre 2020, arguant que la somme de CHF 293.05 que le SPC avait prise en compte à titre de frais d'entretien n'était pas identique à celle de CHF 1'124.- qu'avait retenue l'administration fiscale genevoise. D'autre part, l'assuré disait ne pas comprendre comment le SPC avait été fixé les parts de fortune de CHF 517.75 (PCF) et CHF 1'035.50 (PCC).

Le bénéficiaire a joint à son opposition copie d'un avis de taxation immobilier adressé à son épouse et lui-même, valable pour l'année 2019 et concernant l'immeuble sis en France. Y étaient retenus une valeur locative brute de CHF 2'019.- et des frais d'entretien de CHF 1'124.-. Au verso de ce document, on pouvait lire : « […] remarque IFD : valeur locative selon taxe d'habitation 2019 € 1'842.- […]. La taxe d'habitation ainsi que la facture Sitcom ne sont pas déductibles au titre de charges et frais d'entretien ».

c. Par décision sur opposition du 8 décembre 2020, le SPC a rejeté l'opposition. Dans le cas d'un immeuble ne servent pas d'habitation principale, celui-ci devait être pris en compte dans le calcul des prestations complémentaires à sa valeur vénale. En outre, lorsqu'aucun loyer réel n'était tiré de cet immeuble, il convenait de tenir compte d'un taux forfaitaire équivalent à 4.5% de sa valeur vénale. Il n'était pas possible de se fonder sur les frais d'entretien effectifs de l'immeuble, dès lors qu'à Genève, la loi prévoyait une déduction forfaitaire correspondant à 10% de la valeur locative. La décision de prestations complémentaires du 20 octobre 2020 faisait suite au courrier qu'avait adressé le bénéficiaire le 14 octobre 2020 (réclamant le versement des prestations complémentaires sur le compte bancaire commun qu'il avait ouvert avec son épouse) ; elle ne modifiait aucune des valeurs concernant l'immeuble de son épouse, lesquelles avaient été confirmées dans la décision sur opposition du 16 septembre 2020. S'agissant de l'immeuble sis à Bourcis (France) dont Madame B_____ était propriétaire, sa valeur vénale avait été estimée à € 60'000.-, sur la base de l'expertise immobilière du 27 août 2018. Son produit locatif avait été estimé à 4.5% de sa valeur vénale (soit € 2'700.-) et ses charges à 10% dudit montant (soit € 270.-). Ces chiffres avaient ensuite été convertis en francs suisses (taux de conversion de 1.0854), ce qui donnait une valeur vénale de CHF 65'125.-, un produit locatif de CHF 2'930.60 et des frais d'entretien de CHF 293.05. Conformes aux pièces du dossier

et aux règles en vigueur, ces montants pouvaient être confirmés. Enfin, les parts de de fortune retenues dans les plans de calculs du SPC (CHF 517.75.- pour les PCF et CHF 1'035.50 pour les PCC) reposaient sur une fortune nette de CHF 5'177.40 (CHF 65'124.- [fortune immobilière] + CHF 53.40 [fortune mobilière] – CHF 60'000.- [franchise pour couple] = CHF 5'177.40).

C. **a.** Le 4 janvier 2021, l'assuré a saisi la chambre des assurances sociales de la Cour de justice (ci-après : la CJCAS) d'un recours.

L'assuré a exposé que, suite à la dégradation de son état de santé intervenue depuis une opération du cœur en 2012, il avait demandé à son épouse de reprendre la vie commune, ce que cette dernière avait accepté, à condition qu'ils puissent obtenir la « rente de couple » du SPC. À l'occasion d'un entretien avec le SPC, il leur avait été confirmé qu'ils auraient droit à une « rente de couple », moyennant toutefois une diminution de celle-ci en raison du bien immobilier dont son épouse était propriétaire. En lisant la décision du 22 janvier 2020 – rendue 5 mois après l'annonce de la reprise de la vie commune – il avait été surpris de constater que les prestations complémentaires avaient diminué de CHF 1'812.- à CHF 547.-, et qu'il lui était demandé de rembourser plus de CHF 5'000.-. Il avait formé diverses oppositions successives afin de comprendre les calculs du SPC et avait alors constaté des erreurs.

Il demandait que les calculs du SPC soient fondés, dès le 1er octobre 2019, sur les données de l'administration fiscale genevoise. Par ailleurs, il relevait que la maison de son épouse sise en France était habitée régulièrement par son épouse et lui-même, ainsi qu'à tour de rôle, par leurs enfants et petits-enfants, puisque la loi leur permettait de sortir de Genève trois mois par an. La déduction forfaitaire pour les frais d'entretien était inexacte, car la maison avait été construite en 1823 et avait donc plus de 10 ans. Il contestait également le produit locatif forfaitaire retenu dans la décision. Les experts immobiliers français avaient attesté de la valeur vénale de la maison, mais n'étaient pas habilités à en fixer la valeur locative ; l'administration fiscale genevoise avait tenu compte des frais d'entretien de l'immeuble et de la valeur locative brute, telle qu'elle ressortait de la taxe d'habitation française.

À l'appui de son recours, l'assuré a notamment joint copie de la décision sur opposition du 8 décembre 2020 et d'un avis de taxation immobilier valable pour l'année 2018, qu'il avait déjà transmis au SPC en annexe à son courrier du 4 septembre 2019.

b. Dans sa réponse du 2 février 2021, le SPC a conclu à l'admission partielle du recours, en ce sens que la déduction forfaitaire pour les frais d'entretien de l'immeuble était portée à 20% au lieu de 10%, dès lors que l'âge du bâtiment était supérieur à 10 ans.

En revanche, le SPC concluait au rejet du recours s'agissant des deux premiers griefs soulevés par le bénéficiaire (soit l'utilisation des données fiscales comme

base de calcul et la qualification du bien immobilier appartenant à l'épouse comme habitation principale). En effet, le couple A_____ et B_____ avait sa résidence principale à DARDAGNY, de sorte que la maison sise en France était une résidence secondaire. Elle devait être prise en compte à sa valeur vénale, selon la loi.

S'agissant de la valeur locative, il y avait lieu de tenir compte d'un taux forfaitaire équivalent à 4.5% de la valeur vénale lorsqu'aucun loyer n'était tiré du bien immobilier et que celui-ci n'avait pas été chiffré sur la base d'une expertise immobilière. En l'occurrence, les plans de calcul tenaient compte d'une valeur locative théorique correspondant à 4.5% de la valeur vénale, soit € 2'700.-, ce qui ne pouvait être qualifié d'excessif. Le SPC s'en rapportait à la justice sur la question de savoir si c'était la valeur locative figurant sur le bordereau français qui devait retenue, dans la mesure où l'immeuble était situé en France. Enfin, le fait que les chiffres retenus différaient d'une décision à l'autre était lié aux fluctuations du taux de conversion entre 2019 et 2020, étant précisé qu'en l'occurrence, la période litigieuse ne débutait qu'au 1er octobre 2020.

c. Le recourant a répliqué le 1er mars 2021. Le SPC se référait à sa décision d'octobre 2020, alors que sa première opposition concernait la décision du 22 janvier 2020, suite à la reprise de la vie commune avec son épouse dès le 1er octobre 2019. Les calculs devaient être effectués sur la base des données fiscales pour l'année 2019 (et non 2020). Par ailleurs, le recourant disait ne pas comprendre pourquoi la fortune immobilière prise en compte par le SPC divergeait de celle retenue par l'administration fiscale genevoise, laquelle n'avait jamais fixé la valeur locative de la maison de son épouse sur la base d'un taux forfaitaire de 4.5% ; les chiffres retenus depuis plusieurs années par l'administration fiscale étaient clairs et il n'y avait pas de raison de s'en écarter. S'agissant du taux de conversion, il convenait de tenir compte du taux de 2019 plutôt que 2020, dès lors que c'était la décision du 22 janvier 2020 – consécutive à l'octroi de prestations pour le couple dès octobre 2019 – qui avait motivé ses différentes oppositions, puis son recours. Si les fluctuations du taux de conversion prises en compte par le SPC permettaient de justifier une diminution de rente, ce taux devait également être pris en compte pour chiffrer la valeur de la maison son épouse.

d. L'intimé a dupliqué le 31 mars 2021, persistant dans ses conclusions tendant au rejet du recours. La décision sur opposition litigieuse du 8 décembre 2020 confirmait une décision datée du 20 octobre 2020. C'était la décision sur opposition du 16 septembre 2020 qui avait répondu à l'opposition formée par l'assuré le 13 juin 2020 contre une décision datée du 19 mai 2020 ; cette dernière décision sur opposition avait été retournée par la Poste le 29 septembre 2020 avec la mention « non réclamé » et avait fait l'objet d'un nouvel envoi – ne valant pas nouvelle notification – par pli simple le 30 septembre 2020.

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 - E 2 05), la chambre des assurances sociales de la Cour de justice connaît en instance unique des contestations prévues à l'art. 56 de la loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales, du 6 octobre 2000 (LPGA - RS 830.1) relatives à la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 6 octobre 2006 (LPC - RS 831.30). Elle statue aussi, en application de l'art. 134 al. 3 let. a LOJ, sur les contestations prévues à l'art. 43 de la loi cantonale sur les prestations complémentaires cantonales du 25 octobre 1968 (LPCC - J 4 25).

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

2. Les décisions sur opposition sont sujettes à recours dans le délai de trente jours suivant la notification auprès du tribunal des assurances compétent (cf. art. 56 et 60 LPG A ; art. 9 de la loi cantonale du 14 octobre 1965 sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité [LPFC; RSG J 4 20]; art. 43 LPCC).

Interjeté dans les formes et délais légaux, le recours est recevable.

3. Ne s'appliquent pas en l'espèce, eu égard à leurs dispositions transitoires respectives, les modifications, entrées en vigueur le 1er janvier 2021, qui ont été apportées à la LPC par la réforme des prestations complémentaires du 22 mars 2019 (RO 2020 585 ; FF 2016 7249), de même que par le ch. I.5 de la loi fédérale du 20 décembre 2019 sur l'amélioration de la conciliation entre activité professionnelle et prise en charge de proches (RO 2020 4525 ; FF 2019 3941).

4.

4.1 L'objet du litige dans la procédure administrative subséquente est le rapport juridique qui – dans le cadre de l'objet de la contestation déterminé par la décision – constitue, d'après les conclusions du recours, l'objet de la décision effectivement attaqué. D'après cette définition, l'objet de la contestation et l'objet du litige sont identiques lorsque la décision administrative est attaquée dans son ensemble. En revanche, lorsque le recours ne porte que sur une partie des rapports juridiques déterminés par la décision, les rapports juridiques non contestés sont certes compris dans l'objet de la contestation, mais non pas dans l'objet du litige (ATF 125 V 414 consid. 1b et 2 et les références citées).

En l'occurrence, la décision sur opposition du 8 décembre 2020 – qui délimite l'objet de la contestation – confirme une décision initiale rendue le 20 octobre 2020. Elle porte sur le calcul des prestations complémentaires dues dès le 1er octobre 2020.

Au vu de la décision sur opposition du 8 décembre 2020 et du recours, le litige porte sur le calcul du droit aux prestations complémentaires du bénéficiaire dès le

1er octobre 2020, en particulier sur le rendement du bien immobilier appartenant à l'épouse du recourant.

4.2 En revanche, la chambre de céans n'entrera pas en matière sur le recours en tant qu'il sollicite une correction du calcul des prestations complémentaires rétroactivement dès le 1er octobre 2019. Dans cette mesure, le recours excède l'objet du litige, lui-même déterminé par la décision sur opposition du 8 décembre 2020. En effet, il y a lieu de rappeler qu'en ce qui concerne la période courant dès le 1er octobre 2019, le calcul des prestations complémentaires a déjà été déterminé par la décision sur opposition du 16 septembre 2020 (confirmant une décision initiale datée du 22 janvier 2020), laquelle n'a fait l'objet d'aucun recours dans le délai légal de 30 jours dès sa notification le 24 septembre 2020 (à l'échéance du délai de garde postal de 7 jours, cf. ATF 123 III 493 consid. 1) et est, partant, entrée en force.

5.

5.1 En vertu de l'art. 4 al. 1 let. a et c LPC, les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse ont droit à des prestations complémentaires fédérales, dès lors qu'elles perçoivent une rente de vieillesse de l'assurance-vieillesse et survivants, ou ont droit à une rente ou à une allocation pour impotent de l'assurance-invalidité.

5.2 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). Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (art. 9 al. 1 LPC). Selon l'art. 11 al. 1 LPC, les revenus déterminants comprennent notamment 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 37 500 francs pour les personnes seules, 60 000 francs pour les couples (let. c), les rentes de l'AVS et de l'AI (let. d), et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (let. g).

6.

6.1 Le législateur a adopté quelques règles spéciales pour déterminer la valeur de la fortune immobilière. Celles-ci sont destinées à permettre aux rentiers AVS/AI, qui bénéficient de faibles revenus, de continuer à vivre dans leur cadre habituel. Ces dispositions spéciales concernent l'évaluation de la fortune et le montant de la franchise (ou « deniers de nécessité »).

Selon l'art. 17 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 est évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal du canton du domicile (al. 1). Lorsque l'immeuble ne sert pas à l'habitation du requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la

prestation complémentaire, il est pris en compte à sa valeur vénale (al. 4), soit la valeur du marché (ch. 3444.02 DPC).

L'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI constitue une dérogation au principe selon lequel la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile (Erwin CARIGIET, Uwe KOCH, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2ème éd. 2009 p. 167-168). 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 (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P. 13/01 du 25 février 2002 consid. 5c/aa; RCC 1991 p. 424).

6.2 Aux termes de l'art. 11 al. 1 let. g LPC, les revenus déterminants pour calculer le montant de la prestation complémentaire annuelle comprennent notamment les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi. Par dessaisissement, il faut entendre, en particulier, la renonciation à des éléments de revenu ou de fortune sans obligation juridique ni contre-prestation équivalente (ATF 134 I 65 consid. 3.2 p. 70; 131 V 329 consid. 4.2. p. 332). La renonciation à des éléments de fortune ne constitue pas un dessaisissement lorsqu'il est établi qu'il existe une corrélation directe entre cette renonciation et une contre-prestation considérée comme équivalente (arrêt du Tribunal fédéral 9C_36/2014 du 7 avril 2014 consid. 3.1).

En ce qui concerne plus spécifiquement du produit de la fortune immobilière, il y a dessaisissement au sens de l'art. 11 al. 1 let. g LPC lorsque les possibilités d'obtenir un revenu d'un immeuble ne sont pas exploitées ou ne le sont qu'insuffisamment. On doit admettre qu'il y a renonciation au revenu d'un immeuble lorsqu'il serait exigible de l'ayant droit - propriétaire, usufruitier ou locataire - et objectivement possible de mettre le bien immobilier à disposition d'un tiers moyennant finance. Une telle mise à disposition est objectivement possible lorsque la nature du droit d'utilisation le permet, lorsque le bien immobilier se prête à une exploitation à titre onéreux (Ralph JÖHL, Patricia USINGER-EGGER, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, in SBVR, 3ème éd. 2016 p. 1838 s. n. 157 ; pour un cas d'application : cf. notamment l'arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 33/05 du 8 novembre 2005 consid. 3 ; cf. également l'arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 37/03 du 15 octobre 2003).

Les Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) précisent que le revenu de la fortune immobilière comprend notamment les loyers et fermages et l'usufruit (DPC, état au 1er janvier 2020, ch. 3433.01). Les loyers et fermages doivent, en principe, être pris en compte pour leur montant contractuel. Toutefois, lorsque ce montant est inférieur à celui qui est usuellement pratiqué dans la région, c'est ce dernier qui doit être pris en compte ; il en va de même dans les cas où aucun loyer n'a été convenu, ou dans les cas où l'immeuble est vide alors même qu'une location serait possible (ch. 3433.03 des DPC). Pour déterminer la valeur locative, il sied de tenir compte du loyer qui pourrait être effectivement obtenu en cas de mise en location de l'immeuble, à savoir un loyer conforme à la loi du marché (ch. 3482.12 des DPC).

Le revenu déterminant tiré d'un immeuble est celui qui pourrait effectivement être réalisé en cas de location, c'est-à-dire le loyer conforme au marché (cf. SVR 1997, EL n° 38 consid. 6). Il y a lieu de retenir un loyer conforme à l'usage local ou un revenu moyen reflétant le rendement pendant la durée de vie des bâtiments situés sur le terrain lorsque le bénéficiaire de prestations complémentaires n'habite pas le bien immobilier et que celui-ci n'est pas loué. La chambre de céans a confirmé que lorsqu'un immeuble n'est pas situé dans le canton de Genève, le recours à un taux forfaitaire de 4.5% de la valeur vénale retenu à titre de valeur locative (au sens large) ou de rendement de l'immeuble n'est pas excessif, et ce, dans la mesure où les conditions locales ne peuvent pas être déterminées aisément, contrairement aux immeubles situés dans le canton (cf. ATAS/306/2020 du 27 avril 2020 consid. 6 et les nombreux arrêts cités). En outre, la chambre de céans a également considéré qu'un taux de 5% était admissible (ATAS/1127/2017 du 11 décembre 2017).

Dans un arrêt du 16 avril 2019, le Tribunal fédéral, statuant sur le recours interjeté contre un arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 25 septembre 2018 (PC 1/17 – 9/2018) – lequel avait retenu, à l'image de l'autorité vaudoise intimée, un taux de 5% de la valeur du bien à titre de valeur locative – a considéré que le montant qui devait en principe être pris en considération à titre de loyer lorsqu'un immeuble est vide alors même qu'une location serait possible était le loyer usuellement pratiqué dans la région ou, autrement dit, un loyer conforme à la loi du marché (ch. 3433.03 DPC ; arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 33/05 du 8 novembre 2005 consid. 4). À cet égard, le Tribunal fédéral a précisé qu'en n'entreprenant aucune démarche pour déterminer le loyer que pourrait effectivement obtenir l'assuré, la caisse intimée et les premiers juges avaient manqué à leur devoir respectif d'instruire la question des loyers usuels dans la région tunisienne du lieu de situation du bien, alors qu'il leur aurait appartenu de le faire, au besoin en demandant la participation de l'assuré, avant de mettre en application une autre méthode, soit le taux de 5% de la valeur du bien (cf. arrêt du Tribunal fédéral 9C_751/2018 du 16 avril 2019 consid. 7.2).

7. En ce qui concerne les dépenses reconnues, l'art. 10 al. 3 let. b LPC prescrit qu'elles comprennent notamment les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble.

Pour les frais d'entretien des immeubles, seule la déduction fiscale forfaitaire applicable pour l'impôt cantonal direct du canton de domicile est prise en compte (art. 16 al. 1 OPC-AVS/AI). Il n'est donc pas possible de choisir entre la déduction forfaitaire et les frais effectifs comme en droit fiscal (arrêt du Tribunal fédéral 9C_822/2009 du 7 mai 2010 consid. 3.4 ; Michel VALTERIO, Commentaire de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, p. 108-109 n. 54). Pour le canton de Genève, l'art. 20 al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques (RIPP – D 3 08.01) dispose que cette déduction forfaitaire, calculée sur la valeur locative selon l'article 24 al. 2 de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP – D 3 08), s'élève à 10% si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans, et à 20%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans. Cette déduction s'applique même si la personne n'habite pas le bien immobilier dont elle est propriétaire (ATAS/1122/2013 du 19 novembre 2013 consid. 16a et les références citées). Il n'est pas possible de se fonder sur les frais effectifs d'entretien des immeubles. Par ailleurs, d'autres frais éventuels – et notamment les amortissements de la dette hypothécaire – ne peuvent être pris en compte comme dépenses reconnues (ch. 3260.02 et 3260.03 des DPC). La déduction forfaitaire des frais d'entretien s'applique même si l'immeuble n'est pas situé dans le canton (ATAS/1122/2013 du 19 novembre 2013 consid. 16b).

8. En l'espèce, dans sa décision sur opposition du 8 décembre 2020, confirmant une décision initiale datée du 20 octobre 2020, le SPC a recalculé le droit du bénéficiaire aux prestations complémentaires dès le 1er octobre 2020, en tenant compte du barème pour couples. Dans ses plans de calculs, le SPC a notamment retenu, dans les revenus déterminants, une fortune immobilière de CHF 65'124.- (les parts de fortune prises en considération dans le calcul des PCF et des PCC s'élèvent respectivement à CHF 517.75 et CHF 1'035.50) et un produit de la fortune de CHF 2'930.60. Par ailleurs, dans les dépenses reconnues, le SPC a notamment pris en considération un montant de CHF 293.05 à titre de « frais d'entretien des bâtiments ».

Le recourant demande que les calculs du SPC soient fondés sur les données de l'administration fiscale genevoise. Par ailleurs, il affirme que la maison de son épouse, sise en France, est habitée régulièrement par son épouse et lui-même, ainsi qu'à tour de rôle, par leurs enfants et petits-enfants, puisque la loi leur permet de sortir de Genève trois mois par an. Il conteste également le produit locatif retenu dans la décision, arguant que les experts immobiliers français n'ont pas attesté de la valeur locative de la maison ; il conviendrait selon lui de chiffrer cette valeur locative sur la base de la taxe d'habitation française. Enfin, il observe que l'intimé a fixé de façon incorrecte la déduction forfaitaire pour les frais

d'entretien, puisque la maison a été construite en 1823, soit plus de 10 ans auparavant. Il requiert que les frais d'entretien de l'immeuble soient fixés sur la base du montant retenu par l'administration fiscale genevoise.

9. En premier lieu, il convient de préciser que l'allégation du recourant selon laquelle la maison sise en France serait habitée « régulièrement » par les bénéficiaires ou leurs enfants et petits-enfants ne permet pas de considérer qu'il s'agirait d'une résidence principale. Comme cela ressort des données ressortant du registre informatisé de l'office cantonal de la population et des migrations (OCPM), les bénéficiaires sont domiciliés dans la commune de Dardagny, de sorte que la maison sise en France est une résidence secondaire. Elle doit être prise en compte à sa valeur vénale (art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI).

10. En ce qui concerne ensuite la valeur locative de la maison sise en France (correspondant au poste « produit des biens immobiliers » des plans de calculs), le SPC l'a évaluée (à € 2'700.-, soit CHF 2'930.60 après conversion en francs suisses) en se basant sur un taux forfaitaire correspondant à 4.5% de la valeur vénale, ce que le recourant conteste. Il soutient à cet égard que c'est la valeur locative établie par l'administration française qui est déterminante (€ 1'842.-). Il précise que la valeur locative déterminée par l'administration française a été reprise par l'administration fiscale genevoise dans l'avis de taxation immobilier.

Conformément à la jurisprudence précédemment citée, on rappellera que le montant qui doit en principe être pris en considération à titre de loyer lorsqu'un immeuble est vide, alors même qu'une location serait possible, est le loyer qui est usuellement pratiqué dans la région ou, autrement dit, un loyer conforme à la loi du marché (arrêt du Tribunal fédéral 9C_751/2018 du 16 avril 2019 consid. 7.2). Pour des immeubles situés hors-canton, le recours au taux forfaitaire de 4.5% de la valeur vénale ne se justifie que lorsque les conditions locales ne peuvent pas être déterminées aisément.

Selon l'art. 1495 du Code général des impôts français, chaque propriété ou fraction de propriété est appréciée d'après sa consistance, son affectation, sa situation et son état, à la date de l'évaluation. Les articles 324A et suivants de l'annexe 3 du Code général des impôts précisent les modalités d'établissement de la valeur locative et règlent la prise en compte de critères tels que la classification communale – qui est déterminée notamment en fonction de la qualité de la construction, du caractère architectural et du niveau d'équipement (art. 324 H), la surface (art. 324 O), l'entretien (art. 324 Q), la situation (art. 324 R).

La chambre de céans estime qu'au regard des modalités de calcul de la valeur locative établie par l'administration française pour le bien immobilier de l'épouse du recourant, lesquelles se fondent sur des éléments concrets, il y a lieu d'admettre qu'il s'agit là d'une valeur réaliste, qui reflète mieux le revenu hypothétique de la location que ne le ferait un calcul du revenu fondé sur un taux de rendement forfaitaire de 4.5 % (cf. dans une situation similaire à la présente

cause l'ATAS/798/2013 du 22 août 2013 consid. 11, cf. également ATAS/325/2021 du 12 avril 2021 consid. 19b et arrêt du Tribunal fédéral 9C_751/2018 précité consid. 7.2). D'ailleurs, comme le fait remarquer le recourant, l'administration fiscale genevoise s'est également fondée sur la valeur locative établie par l'administration française dans l'avis de taxation immobilier 2019 (cf. p. 2 : « valeur locative selon taxe d'habitation 2019 € 1'842 […] »). L'intimé – qui indique dans sa réponse s'en rapporter à la justice sur cette question-là – ne semble au demeurant plus contester à ce stade la prise en compte de la valeur locative retenue par l'administration française (et reprise par l'administration fiscale genevoise).

C'est donc bien la valeur locative établie par l'administration française (€ 1'842.-, soit CHF 1'999.30 après conversion en francs suisses selon le taux de conversion appliqué par l'intimé de 1,0854 CHF pour 1 €) que l'intimé devra prendre en considération dans l'établissement du droit aux prestations complémentaires, pour la période courant dès le 1er octobre 2020.

11. L'intimé a fixé les frais d'entretien de l'immeuble à CHF 293.05, somme correspondant à 10% de la valeur locative chiffrée sur base forfaitaire.

De son côté, le recourant fait valoir que la déduction forfaitaire pour les frais d'entretien est inexacte, puisque la maison a été construite en 1823, soit plus de 10 ans auparavant. Il requiert que les frais d'entretien de l'immeuble soient fixés sur la base du montant retenu par l'administration fiscale genevoise.

En l'occurrence, la chambre de céans constate que dans la mesure où elle se réfère à une déduction forfaitaire correspondant à 10% de la valeur locative, la décision sur opposition se révèle effectivement erronée. D'après la législation genevoise, la déduction forfaitaire calculée sur la valeur locative (selon l'article 24 al. 2 LIPP) s'élève à 20% lorsque, comme en l'occurrence, l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans (art. 20 al. 2 RIPP).

Cela étant dit, dans le domaine des prestations complémentaires, il n'est pas possible – contrairement à ce que permet le droit fiscal – de choisir entre les frais effectifs et la déduction forfaitaire (art. 16 al. 1 OPC-AVS/AI). Or, le montant de CHF 1'124.- avancé par le recourant, notamment dans son opposition – et retenu par l'administration fiscale genevoise à titre de frais d'entretien dans l'avis de taxation immobilier 2019 – excède largement la déduction forfaitaire de 20% calculée sur la valeur locative. Ce montant correspond de toute évidence aux frais effectifs d'entretien que son épouse a fait valoir auprès de l'administration fiscale, comme en témoigne la remarque figurant en page 2 de l'avis de taxation immobilier (« la taxe d'habitation ainsi que la facture Sitcom ne sont pas déductibles au titre de charges et frais d'entretien » ; cf. pièce 44 du dossier de l'intimé), de sorte qu'il ne saurait être repris tel quel dans le calcul des prestations complémentaires.

Dans le cas particulier, c'est donc bel et bien une déduction forfaitaire correspondant à 20% de la valeur locative, soit CHF 399.85 (20% x 1'842 [valeur locative en €] x 1,0854 [taux de conversion en francs suisses] = CHF 399.85), qui devra être prise en compte à titre de frais d'entretien dans le calcul du droit aux prestations complémentaires dès le 1er octobre 2020.

12. S'agissant enfin du taux de conversion, le recourant soutient que l'intimé aurait dû faire application du taux valable en 2019 plutôt qu'en 2020, dès lors que c'est la décision du 22 janvier 2020 – recalculant le droit aux prestations dès le 1er octobre 2019 – qui a motivé son opposition, puis son recours.

12.1 En ce qui concerne le taux de conversion applicable pour le calcul de la fortune immobilière et de la valeur locative y relative, il y a lieu d'appliquer les DPC. Le chiffre 2087.1 des DPC prévoyait dans sa version 2010, que pour les rentes et pensions versées en devises d'États parties à la Convention de libre passage CH-UE et à l'Accord de l'AELE, les taux de conversion applicables étaient ceux fixés par la Commission administrative des communautés européennes pour la sécurité sociale des travailleurs migrants et publiés au Journal officiel de l'Union européenne (JOUE). Le cours de conversion applicable était le cours déterminant du début de l'année correspondante.

Depuis le 1er janvier 2013, le taux de conversion, selon le chiffre 3452.01 DPC, correspond au cours du jour fixé par la Banque centrale européenne (accessible sur internet à l'adresse https://sdw.ecb.europa.eu /quickview.do?SERIES_KEY=120.EXR.D.CHF.EUR.SP00.A). À cet égard, est déterminant le dernier cours du jour disponible du mois qui précède immédiatement le début du droit à la prestation.

Bien que ces directives concernent les rentes servies, elles sont applicables par analogie aux autres éléments composant les revenus déterminants tels que la fortune immobilière (cf. notamment ATAS/1146/2019 du 9 décembre 2019).

12.2 En l'occurrence, le grief du recourant portant sur le taux de conversion appliqué par l'intimé doit être écarté. En effet, la décision sur opposition faisant l'objet du recours, soit celle du 8 décembre 2020, porte sur le calcul des prestations complémentaires dues dès le 1er octobre 2020. C'est donc à juste titre que, pour calculer les prestations dues dès 2020, l'intimé a fait application du taux de conversion au 31 décembre 2019, lequel était de 1,0854 CHF pour 1 €.

Comme cela a été précédemment exposé, le calcul des prestations complémentaires pour la période antérieure courant dès le 1er octobre 2019 n'a pas à être examiné, dans la mesure où la décision sur opposition du 16 septembre 2020 entérinant le calcul des prestations complémentaires pour cette période-là, est entrée en force (cf. supra consid. 4). Corollairement, il ne se justifie pas de faire application du taux de conversion au 1er octobre 2019 pour calculer les prestations dues en 2020, notamment celles correspondant à la période litigieuse.

13. Au vu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis et la cause renvoyée à l'intimé, à charge pour celui-ci de procéder à un nouveau calcul des prestations complémentaires dès le 1er octobre 2020, en corrigeant les montants pris en compte à titre de valeur locative et de frais d'entretien, dans le sens des considérants.

14. La procédure est gratuite (art. art. 61 let. fbis a contrario LPGA et art. 89H al. 1 LPA).

******

PAR CES MOTIFS,
LA CHAMBRE DES ASSURANCES SOCIALES :

Statuant

À la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. L'admet partiellement.
3. Renvoie la cause à l'intimé pour nouveau calcul et nouvelle décision, dans le sens des considérants.
4. Dit que la procédure est gratuite.
5. 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	La présidente
Adriana MALANGA	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