

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3411/2007

ATAS/484/2008

**ARRET**

**DU TRIBUNAL CANTONAL DES  
ASSURANCES SOCIALES**

**Chambre 2**

**du 22 avril 2008**

En la cause

Madame P \_\_\_\_\_, domiciliée à GENEVE

recourante

contre

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

intimé

**Siégeant : Isabelle DUBOIS , Présidente; Christine BULLIARD MANGILI et Bertrand REICH, Juges assesseurs**

---

### EN FAIT

1. Madame P\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) est au bénéfice d'une rente de l'assurance-invalidité depuis 1997. Elle bénéficie également de prestations complémentaires, qu'elle avait sollicitées par demande reçue le 28 juin 1996. Dans le formulaire de demande, la recourante indiquait comme revenus des prestations PCMM du chômage, ainsi que des allocations familiales versées par le SCARPA et une aide au logement. Sous la rubrique "votre patrimoine", la recourante n'a rien indiqué, et notamment pas qu'elle serait propriétaire d'un bien immobilier.
2. Le total des prestations complémentaires fédérales, cantonales et du subside d'assurance maladie se montait à 1'452 fr. mensuels pour l'année 2000, 1'550 fr. pour 2001, 1'063 fr. pour 2002, 2'201 fr. pour 2003 et 2004, 2'263 fr. pour 2005.
3. Sur dénonciation, la recourante a fait l'objet d'une procédure d'enquête diligentée par l'Office cantonal des personnes âgées (ci-après : OCPA).
4. Dans son rapport d'enquête daté du 8 avril 2005, l'OCPA relève que la recourante admet exercer une activité rémunérée à hauteur de 500 fr. mensuels, puis indique qu'il s'agit d'un gain annuel. Il est également fait mention d'un bien immobilier sis au Portugal, que la recourante indique avoir hérité de son père en 1996. Une attestation notariale devait être produite.
5. La recourante a produit divers documents dont un contrat en portugais. Une note interne à l'OCPA, datée du 20 juin 2005, propose un recalcul des prestations suite à la prise en compte du bien immobilier pour sa valeur vénale de 125'919 fr. dès le 1<sup>er</sup> novembre 2001.
6. Par décision du 4 juillet 2005, l'OCPA a demandé à la recourante de rembourser un trop-perçu de 74'276 fr. relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril 2001 au 30 juin 2005, en raison de la prise en compte, à titre de ressources, suite au rapport d'enquête, de 6'000 fr. annuels provenant de l'exercice d'une activité lucrative et de 125'919 fr. à titre de fortune immobilière (valeur vénale du bien immobilier sis au Portugal).
7. Le 1<sup>er</sup> septembre 2005, la recourante a fait opposition contre cette décision auprès de l'OCPA. Elle fait valoir l'impossibilité dans laquelle elle se trouve de rembourser la somme réclamée, dans la mesure où le bien immobilier est invendable. Par écriture complémentaire du 13 septembre 2005, elle explique qu'elle n'est propriétaire que de la moitié du bien immobilier (l'autre moitié étant à sa mère) et, qu'en conséquence, il ne se justifie pas de tenir compte de la valeur vénale totale du bien dans le calcul de ses ressources. Elle réitère ne toucher qu'environ 500 fr. annuels à titre de revenu provenant d'une activité lucrative et produit à cet effet une attestation provenant de Madame Q\_\_\_\_\_, gérante de l'institut prestige ou la

recourante a "donné un coup de main de manière épisodique" par le passé, qui confirme ses dires.

8. Les 19 avril et 3 mai 2006, la recourante a fait parvenir à l'OCPA divers documents (attestation d'une agence immobilière au Portugal, acte notarié, extrait du registre foncier portugais), rédigés en portugais, concernant son bien immobilier.
9. Par décision sur opposition du 25 juillet 2007, l'OCPA a supprimé le montant de 6'000 fr. retenu à titre de salaire annuels. Au vu des documents présentés par la recourante, le montant retenu au titre de la fortune immobilière a été confirmé. Le trop-perçu à restituer a été ramené à 68'776 fr.
10. Le Tribunal de céans a été saisi d'une recours contre cette décision sur opposition, par courrier du 10 septembre 2007. La recourante explique que, suite au décès de son père, elle est devenue, par héritage, copropriétaire par moitié avec sa mère de l'appartement situé au Portugal. L'appartement en cause étant évalué à 65'000 euros par une agence immobilière portugaise, la recourante demande que la somme retenue, au titre de la fortune immobilière, soit la contre-valeur en francs suisses de 32'500 euros, et non pas 125'919 fr. comme retenu par l'OCPA. Pour le surplus, elle clame sa bonne foi et demande à ce qu'il soit renoncé au remboursement du trop perçu, étant dans l'impossibilité de rembourser cette somme avant d'avoir vendu le bien immobilier, chose qui apparaît fort difficile au vu du mauvais état de celui-ci.
11. Le 10 octobre 2007, l'OCPA a, dans sa réponse au recours, proposé le rejet de celui-ci, au motif qu'il ressort de l'acte notarié que la valeur vénale du bien immobilier est de 17'000'000 d'escudos, soit 125'919 fr. en application du taux de conversion des tabelles de l'Office fédéral des assurances sociales (ci-après : OFAS) pour l'année 2001, et que la recourante y apparaît comme unique propriétaire.
12. Une comparution personnelle des parties s'est tenue le 19 novembre 2007, au cours de laquelle les parties ont déclaré ce qui suit : "Mme P\_\_\_\_\_ : J'explique que mon père est décédé en 1999, j'étais héritière avec ma mère, en 2001 nous avons fait le partage et l'appartement a été mis à mon nom en novembre 2001. J'ai été hospitalisée entre 2001 et 2002, pour cette raison je n'ai pas reçu les papiers relatifs à ce partage. J'ai été dénoncée par une voisine d'immeuble qui alléguait de tout un tas de choses me concernant, j'avais à ce moment là changé de voiture. J'explique que cet appartement est en vente mais est invendable, la copropriété n'entretient pas le bâtiment qui se trouve au bord de la mer et subit les effets du sel et de l'humidité et des intempéries. L'appartement est en mauvais état, personne n'en veut. Je n'ai pour ma part pas les moyens de faire des travaux. J'ai produit à la demande de l'OCPA tous les documents utiles y compris une estimation de l'agence. Mme KARLEN : Je ferai traduire l'acte notarié ainsi que l'attestation de l'agence X\_\_\_\_\_. Mme P\_\_\_\_\_ : Je n'avais pas l'intention de cacher quoique ce

soit à l'OCPA, au moment où le partage s'est fait comme je l'ai expliqué, j'étais hospitalisée pour une longue période, j'étais également en procédure de divorce et j'ai ma fille à charge. Dès que l'on m'a interrogée, j'ai donné toutes les informations utiles. L'appartement est en vente depuis plusieurs années auprès de l'agence X\_\_\_\_\_".

13. Par courrier du 28 novembre 2007, l'OCPA a transmis au Tribunal de céans une traduction, réalisée en interne, des documents susmentionnés. Selon l'OCPA, l'acte notarié confirmerait que la valeur vénale de l'immeuble est de 125'919 fr. L'agence immobilière l'estimerait à 107'000 fr., sans que cette estimation soit toutefois datée. Ainsi, l'OCPA maintient ses conclusions.
14. Le 18 décembre 2007, la recourante a fait part de ses remarques au Tribunal de céans. Elle précise que l'appartement a été acheté avec des sommes héritées de son père. Pour le surplus, elle réitère n'en être propriétaire que par moitié, en copropriété avec sa mère, et que la valeur totale du bien est de 65'000 euros, ainsi que l'atteste l'agence immobilière, vu le mauvais état de l'appartement. Elle conteste également la traduction opérée par l'OCPA. Elle indique également que sa fille devrait occuper l'appartement d'ici un ou deux ans en raison de ses études.
15. Le 22 janvier 2008, l'OCPA s'est déterminé dans le sens d'un maintien de ses conclusions, au motif que la recourante figure comme propriétaire unique du bien immobilier et que les documents portugais confirment les valeur retenues pour le calcul du trop-perçu.
16. Une traduction officielle des documents portugais a été ordonnée par le Tribunal de céans, et confiée à Monsieur R\_\_\_\_\_, traducteur juré inscrit au tableau. Il ressort du document de l'agence immobilière que la valeur du bien ne dépasse pas 65'000 euros, vu le mauvais état de conservation de celui-ci : les parois sont pleines d'humidité, l'appartement se situe dans les étages d'un immeuble sans ascenseur et dans une zone qualifiée de problématique. Ces renseignements sont donnés à titre purement informatif. De l'extrait du registre foncier, il résulte que le bien en cause est un appartement de 3 pièces datant de 1995. La valeur patrimoniale a été déterminée, en 2003, à 66'731 euros. La recourante est désignée titulaire unique du bien, en pleine propriété. L'acte notarié, daté du 29 novembre 2001, porte sur un achat-vente d'une part de propriété par étages. La recourante y est mentionnée comme acheteuse et Monsieur S\_\_\_\_\_, ainsi que Madame T\_\_\_\_\_, comme vendeurs. Le bien désigné comme objet de la vente correspond à l'appartement dont il est question dans la présente procédure. Il est mentionné un prix de vente de 17'000'000 d'escudos portugais.
17. Un délai au 10 mars 2008 a été laissé aux parties pour se déterminer sur les traductions, particulièrement pour indiquer si cela change le montant à prendre en considération.

18. Par courrier du 6 mars 2008, la recourante dit ne pas comprendre la différence entre le montant de 65'000 euros mentionné dans les documents traduits, et celui retenu pour les calculs de 125'919 fr. Elle demande des explications sur "les valeurs et taux de change utilisés". Le 13 mars 2008, l'OCPA conclut au rejet du recours et au maintien de la décision attaquée.
19. Le 14 mars 2008, les parties ont été informées que la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. La loi genevoise sur l'organisation judiciaire (ci-après : LOJ) a été modifiée et a institué, dès le 1<sup>er</sup> 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 (ci-après : LPGA) qui sont relatives à la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 6 octobre 2006 (ci-après : LPC). Il connaît également, en application 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).

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

2. La LPGA est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2003, entraînant la modification de nombreuses dispositions légales dans le domaine des assurances sociales. Sur le plan matériel, le point de savoir quel droit s'applique doit être tranché à la lumière du principe selon lequel les règles applicables sont celles en vigueur au moment où les faits juridiquement déterminants se sont produits (ATF 130 V 230 consid. 1.1; ATF 129 V 4 consid. 1. 2; ATF 127 V 467 consid. 1; ATF 126 V 136 consid. 4b et les références). Les règles de procédure quant à elles s'appliquent sans réserve dès le jour de leur entrée en vigueur (ATF 117 V 93 consid. 6b; ATF 112 V 360 consid. 4a; RAMA 1998 KV 37 p. 316 consid. 3b) : La LPGA s'applique donc au cas d'espèce (art. 1 LPC et 1a LPCC).
3. Interjeté dans les délai et forme prévus par la loi, le recours est recevable (art. 56 ss LPGA; art. 9 de la loi cantonale sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité du 14 octobre 1965 ci-après : LPCF; art. 43 LPCC).
4. La question litigieuse que le Tribunal de céans doit trancher consiste à savoir si c'est à juste titre que l'OCPA a pris en compte un bien immobilier pour une valeur de 125'919 fr. au titre des ressources de la recourante et lui réclame, sur cette base, un trop perçu de 68'776 fr.

5. Aux termes de la loi, ont droit aux prestations complémentaires, les personnes qui perçoivent une rente de l'assurance-invalidité, pour autant que les dépenses reconnues soient supérieures aux revenus déterminants (art. 2 al. 1 LPC et 2c LPC; art. 2 al. 1 let. b LPCC et 4 LPCC). Le montant de la prestation complémentaire fédérale annuelle en espèces correspond ainsi à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (3a al. 1 LPC). Une réglementation similaire régit les prestations complémentaires cantonales (cf. art. 3, 4 et 5 al. 1 let. d LPCC). Les prestations complémentaires sont donc fonction du montant des revenus et des dépenses.

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

La fortune est évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile (art. 17 al. 1 de l'ordonnance fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité, du 15 janvier 1971 ci-après : OPC-AVS/AI). Lorsqu'un immeuble ne sert pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, il sera pris en compte à sa valeur vénale (art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI). La valeur vénale d'un immeuble doit reposer sur une valeur officielle ou une valeur reconnue comme telle; au besoin, elle sera établie au moyen d'une estimation (dans ce sens, voir le ch. 2110 des directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires à l'AVS/AI [DPC]). Selon la jurisprudence, par valeur vénale d'un immeuble selon l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI, l'on entend le prix de vente du bien dans le cadre de transactions qui se déroulent dans des conditions normales (ATFA non publié P 50/00 Gr, du 8 février 2001, consid. 2a).

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 1er 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).

Sont déductibles du revenu, notamment, les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble (art. 3b al. 3 let. b LPC)

En ce qui concerne les prestations complémentaires cantonales, l'art. 4 LPCC prévoit qu'ont droit aux prestations les personnes dont le revenu annuel déterminant n'atteint pas le revenu minimum cantonal d'aide sociale (ci-après : RMCAS)

applicable, le montant de la prestation complémentaire correspondant à la différence entre le RMCAS et le revenu déterminant du requérant (art. 15 al. 1 LPCC).

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) et les prestations complémentaires fédérales (let. e).

Sont déductibles du revenu, notamment, les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble

S'agissant de la fortune immobilière, l'art. 7 al. 1 let. a LPCC précise que sont notamment considérés comme élément de fortune les immeubles, quel que soit leur lieu de situation. Si le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire est propriétaire d'un immeuble qui sert d'habitation à l'une de ces personnes au moins, seule la valeur de l'immeuble supérieur à 75'000 fr. entre en considération à titre de fortune. Pour les immeubles ne servant pas d'habitation principale aux intéressés, ou les immeubles situés hors du canton ou à l'étranger, la valeur à prendre en considération est la valeur vénale, selon l'al. 7.

6. L'art. 25 al. 1 LPGA prévoit que les prestations indûment touchées doivent être restituées; la restitution ne peut être exigée lorsque l'intéressé était de bonne foi et le mettrait dans une situation difficile. En ce qui concerne l'obligation de restituer comme telle, l'art. 25 al. 1 LPGA ne fait que reprendre la réglementation de l'art. 47 al. 1 LAVS qui était jusque là applicable soit directement, soit par renvoi ou encore par analogie dans d'autres domaines du droit des assurances sociales. Comme par le passé, l'obligation de restituer suppose aujourd'hui encore, conformément à la jurisprudence rendue à propos de l'art. 47 al. 1 de la loi fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants du 20 décembre 1946 (ci-après : LAVS) ou de l'art. 95 de la loi sur l'assurance-chômage obligatoire et l'indemnité en cas d'insolvabilité du 25 juin 1982 (ci-après : LACI) (ATF 129 V 110 consid. 1.1, ATF 126 V 23 consid. 4b, ATF 122 V 21 consid. 3a et les arrêts cités) que soient remplies les conditions d'une reconsidération ou d'une révision procédurale de la décision - formelle ou non - par laquelle les prestations en cause ont été allouées (ATF 130 V 318 consid. 5.2).
7. En l'espèce, il est constant que la part de propriété par étage litigieuse est un élément de fortune immobilière devant entrer dans le calcul des ressources de la recourante dans la mesure où elle admet elle-même en être propriétaire.

Toutefois, la recourante a plusieurs fois invoqué n'être que copropriétaire de l'appartement avec sa mère, chacune par moitié. Cette affirmation est contredite par les documents portugais versés à la procédure. Dans l'extrait du registre foncier, seul le nom de la recourante figure sous rubrique "titulaires". De plus, il résulte de l'acte notarié d'achat-vente que la recourante s'est portée acheteuse du bien auprès de deux individus, désignés comme vendeurs, n'ayant manifestement aucun lien de parenté avec elle. Ainsi, cette affirmation de la recourante ne trouve aucun fondement dans les documents pertinents.

Par la suite, la recourante a affirmé avoir acheté le bien avec une somme héritée de son père. Cela n'est pas vérifiable au vu des éléments versés au dossier. Quand bien même ces explications correspondraient à la réalité, il s'agit d'une question de financement de l'opération d'achat qui ne modifie en rien les droits sur le bien lui-même tels qu'ils résultent de l'extrait du registre foncier. De plus, selon la jurisprudence, il convient en général, en cas de déclarations contradictoires, d'accorder la préférence aux premières déclarations du recourant, faites alors qu'il en ignorait peut-être les conséquences juridiques, les explications nouvelles pouvant être - consciemment ou non - le fruit de réflexions ultérieures (ATF 121 V 47 consid. 2a, ATF 115 V 143 consid. 8c).

En tant que propriétaire unique, c'est donc bien la valeur totale du bien dont il doit être tenu compte dans la fortune de la recourante.

Concernant le deuxième aspect du litige, soit la valeur vénale du bien, il convient avant tout de préciser qu'aux termes de la jurisprudence rappelée ci-dessus, c'est la valeur vénale qui doit être prise en compte, dans la mesure où l'immeuble ne sert pas d'habitation à la recourante. Cependant, elle allègue que sa fille y résidera en vue d'y poursuivre ses études. Il s'agit d'un élément futur et hypothétique que la recourante se contente d'alléguer dans ses écritures sans le documenter plus avant, par exemple en fournissant des attestations d'inscription auprès d'établissements d'enseignement ou de toute autre manière pertinente. Par conséquent, cet argument doit également être écarté, d'autant plus qu'il ne porte pas sur la période litigieuse.

L'OCPA retient, pour le bien litigieux, une valeur de 125'919 fr., obtenue après conversion en francs suisses, selon les tables de l'OFAS, du montant de 17'000'000 d'escudos mentionné dans l'acte notarié d'achat-vente. Cette conversion ne prête pas le flanc à la critique pour la période 2001-2002. Dès 2003, il y a toutefois lieu de prêter foi au registre foncier, document officiel que les parties ne remettent d'ailleurs pas en discussion, lorsqu'il fixe la valeur de 66'731 euros, qui s'approche d'ailleurs peu ou prou de l'estimation de l'agence (65'000 euros environ) datant de 2006. Cela correspond d'ailleurs à la détérioration du bien immobilier invoquée par la recourante et confirmée par l'agence. Le Tribunal de céans retiendra cette valeur, atteignant le degré de vraisemblance prépondérante requis, comme la réelle valeur vénale du bien qui serait proposée par un éventuel acheteur. Rapportée

en francs suisses, elle correspond à 101'431 fr. (cours moyen de change en 2003 : 1 € = 1 fr. 52).

8. En conséquence de quoi, le Tribunal de céans annule la décision attaquée et renvoie la cause à l'OCPA qui devra statuer à nouveau sur le trop-perçu en retenant comme valeur vénale du bien immobilier situé au Portugal la somme de 101'431 fr. dès 2003, ainsi que d'éventuels frais d'entretien du bien immobilier.

Pour le surplus, il n'appartient pas au Tribunal de céans de se prononcer sur la demande de remise de prestations que la recourante a évoquée dans ses écritures. Il lui est loisible de déposer une telle demande auprès de l'OCPA lorsque la nouvelle décision de restitution sera entrée en force.

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

**Statuant**

**A la forme :**

1. Déclare le recours recevable.

**Au fond :**

2. L'admet partiellement au sens des considérants.
3. Annule les décisions de l'OCPA des 4 juillet 2005 et 25 juillet 2007 (décision initiale et décision sur opposition) en tant qu'elles retiennent la somme de 125'919 fr. au titre de la fortune immobilière pour la période postérieure à 2002.
4. Renvoie la cause à l'intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
5. La confirme pour le surplus.
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

Florence SCHMUTZ

Isabelle DUBOIS

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