

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3549/2018

ATAS/738/2019

**COUR DE JUSTICE**  
**Chambre des assurances sociales**

**Arrêt du 21 août 2019**

**4<sup>ème</sup> Chambre**

En la cause

Monsieur A\_\_\_\_\_, domicilié à ONEX

recourant

contre

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

intimé

**Siégeant : Catherine TAPPONNIER, Présidente; Larissa ROBINSON-MOSER et  
Maria Esther SPEDALIERO, Juges assesseurs**

---

### **EN FAIT**

1. Monsieur A\_\_\_\_\_ (ci-après l'intéressé ou le recourant) né le \_\_\_\_\_ 1940, ressortissant suisse, est au bénéfice de prestations complémentaires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.
2. Le 19 décembre 2016, Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_ ont informé le service des prestations complémentaires (ci-après le SPC ou l'intimé) qu'après une décision récente adressée à leur père, l'intéressé, ils s'étaient aperçus qu'une mauvaise interprétation des lois le plaçait dans une situation inconfortable et souhaitaient l'aider à régulariser sa situation. Depuis le 21 décembre 1998, il leur avait fait donation d'un bien immobilier en France dont il restait l'usufruitier. Croyant qu'il n'avait pas à le déclarer, leur père n'avait pas informé le SPC de cet état de fait.
3. Le 14 février 2017, la fille de l'intéressé a transmis au SPC la copie de l'acte de donation du bien immobilier de son père.
4. Par acte de donation du 18 décembre 1998, l'intéressé a donné à ses enfants un chalet à usage d'habitation situé sur la commune de Saint-Gervais-les-Bains (Haute-Savoie). Cette donation portait sur la totalité en nue-propiété du bien. Le donateur se réservait expressément le droit de retour sur le bien donné. Le donataire aurait la jouissance du bien à compter du décès du donateur, ou de celui de son conjoint si ce dernier lui survivait par extinction de l'usufruit. Le donateur faisait donation à son conjoint de l'usufruit sur le bien au cas elle lui survivrait. Le donataire, en sa qualité d'usufruitier, jouirait du bien en bon père de famille et veillerait à sa conservation. Le bien était évalué à 1'000'000 francs en pleine propriété et 700'000.- francs en nue-propiété.
5. Par décision du 22 mars 2017, le SPC a demandé à l'intéressé le remboursement de CHF 78'764.- qui lui avaient été versés en trop depuis le 1<sup>er</sup> avril 2010, selon ses nouveaux calculs tenant compte de son bien immobilier en France. Dès le 1<sup>er</sup> avril 2017, ses prestations complémentaires s'élèveraient à CHF 935.-.  
  
À teneur des plans de calculs, le SPC avait pris en compte un usufruit/droit d'habitation à hauteur de CHF 11'250.- du 1<sup>er</sup> avril 2010 au 31 décembre 2016 et dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017.
6. Le 4 avril 2017, la fille de l'intéressé a informé le SPC que celui-ci formait opposition contre sa décision, plus particulièrement contre la prise en compte d'une valeur locative de 4,5% pour son bien immobilier. Elle lui transmettait les taxes d'habitation de 2010 à 2016, dont il ressortait une valeur locative allant de EUR 1'400.- à 1'500.- par année concernant ce bien, qui était imposé par l'administration fiscale cantonale à Genève.
7. Par décision sur opposition du 14 septembre 2018, le SPC a informé l'intéressé des dispositions légales applicables et du fait que dans le cas où il n'était tiré d'un bien immobilier aucun produit réel ou que ce produit était difficilement déterminable, il

y avait lieu de tenir compte d'un taux forfaitaire de 4,5% de la valeur vénale du bien. Ce taux de 4,5% avait été confirmé à de nombreuses reprises par la jurisprudence. Ce n'était pas la valeur locative fiscale qui était déterminante, mais celle au prix du marché. Cependant, en contrepartie, le SPC avait tenu compte de montants à titre de frais d'entretien du bien immobilier (25% du produit hypothétique de location). Il ressortait des nouveaux plans de calcul que la demande en remboursement de CHF 78'764.- était ramenée à CHF 63'009.-.

8. L'intéressé a formé recours contre la décision précitée auprès de la chambre des assurances sociales de la Cour de justice le 11 octobre 2018. Le recours portait uniquement sur le montant de la valeur locative utilisée comme revenu déterminant du bien immobilier de l'intéressé. La valeur locative hypothétique de CHF 11'250.- avancée par le SPC et qui correspondait à 4,5% de la valeur vénale du bien n'était pas raisonnable. Son chalet n'était accessible qu'en été et uniquement en véhicule tout terrain ou à pied et il n'y avait pas d'eau courante et uniquement un chauffage à bois. L'intéressé ne pouvait plus exercer son droit d'usufruit pour raison de santé et ne se rendait plus seul au chalet. La contrevaletur du droit d'habitation ne devait donc même plus être prise en compte. Il demandait la reconsidération du dossier.
9. Par réponse du 7 novembre 2018, le SPC a conclu au rejet du recours.
10. Le 29 novembre 2018, l'intéressé a transmis au SPC une estimation du prix du marché de la valeur locative établie par le cabinet C\_\_\_\_\_ immobilier. Selon les experts, le prix de mise en location de l'appartement était de EUR 4'500.- à 4'800.- pour la période de location comprise entre avril et septembre. En dehors de cette période, le chalet était inaccessible. Il fallait également garder à l'esprit qu'il n'y avait pas d'eau courante et que la réserve d'eau était chauffée par un système à gaz, contraignant et difficile à acheminer.
11. Le 17 décembre 2018, le SPC a proposé, au vu de l'estimation établie le 23 novembre 2018, de retenir les montants suivants :

Année	Taux de conversion (EUR/CHF)	Valeur locative (EUR)	Valeur locative (CHF)	Frais d'entretien (CHF)
2010	1.51383	4'650.00	7'039.31	1'407.86
2011	1.34524	4'650.00	6'255.37	1'251.07
2012	1.22953	4'650.00	5'717.31	1'143.46
2013	1.2072	4'650.00	5'613.48	1'122.70
2014	1.2276	4'650.00	5'708.34	1'141.67

---

2015	1.2024	4'650.00	5'591.16	1'118.23
2016	1.0835	4'650.00	5'038.28	1'007.66
2017	1.0739	4'650.00	4'993.64	998.73

12. Lors d'une audience du 26 juin 2019, le recourant a indiqué être d'accord avec les montants retenus pour la valeur locative dans le courrier de l'intimé du 17 décembre 2018 et a pris acte du fait que la cause serait renvoyée au SPC pour nouveaux calculs tenant compte de ces chiffres et que le montant à restituer serait réduit en conséquence.
13. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. Conformément à l'art. 134 al. 1 let. a ch. 3 de la loi sur l'organisation judiciaire, du 26 septembre 2010 (LOJ - 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. Interjeté dans les forme et délai légaux, le recours est recevable (art. 56 al. 1 et 60 al. 1 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 [LPFC; RS/GE J 4 20]; art. 43 LPCC ; art. 61 let. b LPGA).
3. Lors de l'audience du 26 juin 2019, le recourant a indiqué être d'accord avec les montants retenus pour la valeur locative de son bien immobilier dans le courrier de l'intimé du 17 décembre 2018. Le recourant a ainsi obtenu gain de cause. Le recours sera en conséquence admis, la décision querellée annulée et la cause renvoyée à l'intimé pour nouvelle décision conforme à l'accord précité.
4. Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure au recourant, qui n'est pas assisté d'un conseil et qui n'a pas fait valoir de frais engendrés par la procédure (art. 61 let. g LPGA).
5. La procédure est gratuite.

**PAR CES MOTIFS,  
LA CHAMBRE DES ASSURANCES SOCIALES :**

**Statuant**

**À la forme :**

1. Déclare le recours recevable.

**Au fond :**

2. Constate que le recourant a accepté la proposition de modification de la décision querellée faite par le SPC le 17 décembre 2018.
3. Admet le recours en conséquence.
4. Annule la décision querellée.
5. Renvoie la cause à l'intimé pour nouvelle décision conforme à l'accord.
6. Dit que la procédure est gratuite.
7. 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

Isabelle CASTILLO

Catherine TAPPONNIER

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