

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3810/2018

ATAS/539/2019

COUR DE JUSTICE
Chambre des assurances sociales

Arrêt du 17 juin 2019

6^{ème} Chambre

En la cause

Madame A_____, domiciliée à GENÈVE

recourante

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

1. Mme A_____ (ci-après : la recourante), née le _____ 1943, originaire du Tessin, est au bénéfice d'une rente entière d'invalidité depuis le 24 octobre 2002, d'un subside d'assurance-maladie dès octobre 2004 et d'une prestation complémentaire cantonale dès le 1^{er} mai 2007.
2. Le 17 juin 2005, la recourante a déclaré au service des prestations complémentaires (ci-après : SPC) ne pas posséder de bien immobilier en Suisse et à l'étranger.
3. Le 20 février 2017, la recourante a fait parvenir au SPC un extrait du service du cadastre de Lecce, Italie, mentionnant des biens immobiliers et du BancoPosta attestant d'un compte postal de la recourante. L'acte du service du cadastre fait état de trois biens :
 - un bien immobilier dans la commune de SALVE (code fiscal H729) de 114 m² ;
 - un bien immobilier dans la commune de TRICASE (code fiscal L419) de 76 m² ;
 - un bien immobilier dans la commune de SPECCHIA (code fiscal I887) de 86 ha.
4. Le 3 mars 2017, le SPC a requis de la recourante des pièces complémentaires.
5. Le 25 mars 2017, la recourante a communiqué au SPC une estimation du 11 mars 2017 de M. B_____, géomètre (C_____ à Lucugnano), de la valeur vénale et locative d'un bien immobilier à TRICASE dont elle était propriétaire (bien n°1) et d'un autre bien immobilier sis à SALVE dont elle était usufruitière (bien n°2). La valeur commerciale du bien n°1 était de EUR 49'000.- (soit 70 m² x EUR 700.-) et la valeur locative de EUR 168.- par mois. La valeur commerciale du bien n°2 était de CHF 79'300.- (soit 78 m² x EUR 850.- + 65 m² x EUR 200.-) et la valeur de location de EUR 296.40 par mois.
6. Le 20 juillet 2017, la recourante a communiqué au SPC un extrait d'un compte postal italien IBAN _____ à son nom, mentionnant un solde au 31 décembre 2016 de EUR 6'459.64.
7. Le 11 septembre 2017, le service de l'assurance-maladie a indiqué avoir versé à la recourante des subsides de CHF 1'770.- d'août à décembre 2016 et de CHF 3'096.- de janvier à septembre 2017.
8. Par deux décisions du 11 septembre 2017, le SPC a recalculé le droit à des prestations complémentaires de la recourante du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2017 et conclu, d'une part, à un solde en sa faveur de CHF 33'361.- de PCC et, d'autre part, de CHF 4'866.- de subsides d'assurance-maladie.

Dès le 1^{er} octobre 2017, la recourante n'avait droit à aucune prestation. Il a indiqué prendre en compte le bien immobilier sis à TRICASE LECCE, acheté en août 2016 (sic) et du produit y relatif ainsi que de la donation d'un bien immobilier sis à TRICASE LECCE (recte : SALVE) en avril 1992 et du produit y relatif.

Il a intégré à titre de revenu un usufruit / droit d'habitation de CHF 5'384.40 en 2011, de CHF 4'784.75 en 2012, de CHF 4'373.20 en 2013, de CHF 4'366.35 en 2014, de CHF 4'276.70 en 2015, de CHF 3'853.80 en 2016 et de CHF 3'819.65 en 2017. En outre, dès le 1^{er} août 2016, il a pris en compte une fortune immobilière de CHF 53'091.50 et dès le 1^{er} janvier 2017 de CHF 52'621.10.

9. Le 21 octobre 2017, la recourante a fait opposition aux décisions du SPC du 11 septembre 2017, en faisant valoir que la valeur du bien immobilier prise en compte correspondait uniquement à la valeur du marché (prix du neuf) et non pas à la valeur vénale indiquée dans le rapport du géomètre, lequel n'avait pas tenu compte de l'état de vétusté ; une contre-expertise était nécessaire ; un document relatif à une dette chirographaire serait transmis ; elle demandait des explications sur le calcul de la fortune immobilière ; son minimum vital n'était actuellement plus garanti dès lors qu'elle ne recevait plus de prestations complémentaires.
10. Le 24 octobre 2017, la recourante a transmis au SPC un document intitulé « dette chirographaire (prêt personnel) » par lequel elle reconnaissait le 24 septembre 2011 devoir à son fils, Monsieur A_____, la somme de CHF 25'000.- sans intérêts, à rembourser d'ici au 31 décembre 2020. Cette somme lui avait été avancée à titre de prêt personnel.
11. Par décision du 13 décembre 2017, le SPC a nié à la recourante tout droit à des prestations dès le 1^{er} janvier 2018.
12. Le 9 janvier 2018, la recourante a fait opposition à cette décision. Le rapport du géomètre ne tenait pas compte du fait que les biens n'avaient pas d'agencement de cuisine, de chauffage, de double vitrage, de cave, de place de parc ou de garage et que des travaux importants étaient à prévoir à moyen terme. Ils ne pourraient être habités que deux-trois mois durant l'été. Le montant de CHF 52'621.10 était irréaliste. Par ailleurs, le poste loyer et charges locatives n'était pas de CHF 8'268.- mais de CHF 9'744.-. Son état de santé nécessitait des soins et occasionnait de nouvelles dépenses.
13. Par décision du 25 janvier 2018, le SPC a recalculé le droit à des prestations complémentaires en faveur de la recourante dès le 1^{er} janvier 2018, en prenant en compte un loyer de CHF 9'755.40. La recourante n'avait toujours pas droit à des prestations complémentaires.
14. Par décision du 28 septembre 2018, le SPC a rejeté l'opposition de la recourante aux décisions du 11 septembre 2017.

La valeur du bien n°1 était de EUR 49'000.- ; il s'agissait de la valeur vénale et non pas du « prix du neuf » ; l'expert géomètre ayant tenu compte, en se rendant sur place, de l'état de vétusté du bien. Le montant de CHF 52'621.10 pris en compte dès le 1^{er} janvier 2017 correspondait à la valeur de EUR 49'000.- convertie en francs suisses, au taux au 31 décembre 2016 de 1.0739. Enfin, la reconnaissance de dette de CHF 25'000.- en faveur de son fils, non annoncée à l'Administration

fiscale cantonale (ci-après : AFC) et corroborée par aucune autre pièce, n'avait pas de valeur probante.

On pouvait se demander comment l'achat du bien n°1 avait été effectué en 2016, de sorte que la fortune mobilière paraissait avoir été sous-évaluée pour la période antérieure à août 2016.

15. Par décision du 28 septembre 2018, le SPC a rejeté l'opposition de la recourante formée à l'encontre de la décision du 13 décembre 2017, en confirmant la fortune immobilière de CHF 52'621.10 et constaté que le grief concernant le loyer était devenu sans objet suite à la décision du 25 janvier 2018 qui rétroagissait au 1^{er} janvier 2018.
16. Le 30 octobre 2018, la recourante a contesté par-devant la chambre des assurances sociales de la Cour de justice les deux décisions sur opposition du 28 septembre 2018 (cause A/3812/2018 : recours contre la décision de restitution et cause A/3810/2018 : recours contre la décision établissant son droit dès le 1^{er} janvier 2018) en concluant à ce que la valeur vénale du bien n°1 sis en Italie soit revue et corresponde à celle que l'AFC retiendrait dans sa taxation 2016 et à ce que la valeur locative des biens sis en Italie soit évaluée à EUR 351.66. La valeur locative retenue ne tenait pas compte des conditions locales. La valeur locative effectuée par le géomètre ne tenait pas compte non plus des loyers pratiqués dans la région pour des biens similaires et s'écartait de l'estimation qui ressortait de l'attestation du certificat énergétique du 30 mai 2013 ; par ailleurs, la superficie, soit 60 m², était inférieure à celle retenue à tort par le géomètre.

La dette chirographaire avait été déclarée à l'AFC ; elle ne nécessitait pas, au regard de la loi, d'être corroborée par d'autres pièces ; en particulier la provenance des fonds transmis par son fils n'avait pas à être déclarée.

Le taux de change devait correspondre à celui utilisé par l'AFC.

Enfin, elle était atteinte dans sa santé et nécessitait des soins coûteux et l'aide de l'IMAD.

Elle a communiqué :

- une attestation de certification énergétique du 30 mai 2013 ;
- un acte de vente du 9 août 2013 ;
- un échange de courriels entre son avocate et le SPC des 3 et 17 octobre 2017 proposant un arrangement de paiement ;
- des rapports du service de neurochirurgie des Hôpitaux universitaires de Genève (ci-après : HUG) des 29 novembre 2017, 23 mai 2018, 20 juin 2018 et 13 août 2018 la concernant et attestant d'un diagnostic de fracture L1, L2 et d'une maladie de Parkinson décompensée ;
- un état de sa situation, émanant du service du cadastre de LECCE.

17. Le 31 octobre 2018, la recourante a communiqué un courrier du 25 juin 2018 qu'elle a adressé à la gérance immobilière municipale sollicitant le report de travaux de sa salle de bains, devisés à hauteur de CHF 10'000.- ainsi qu'un courrier de la gérance immobilière municipale du 4 juillet 2018 à la recourante prenant note que celle-ci souhaitait reporter les travaux de transformation de sa salle de bains.
18. Le 23 novembre 2018, le SPC a conclu, préalablement à la jonction des causes et, principalement au rejet des recours (A/3810/2018 et A/3812/2018).
19. Le 14 décembre 2018, la recourante a communiqué, d'une part, un rapport du service de médecine interne et de réhabilitation des HUG du 29 novembre 2018 la concernant attestant d'un séjour du 29 octobre au 30 novembre 2018 en raison d'une chute et de dorsalgies aiguës post-traumatiques, d'autre part, un calcul de la valeur locative de ses biens sis en Italie, soit pour le bien (code H729) de EUR 176.11, pour le bien (code I887) de EUR 46.64 et EUR 26.65 et pour le bien (code L419) de EUR 102.26, soit un total de EUR 351.66.
20. Le 17 janvier 2019, la recourante, représentée par son fils, A_____, a répliqué (cause A/3810/2018 et A/3812/2018) en relevant que la fortune et le produit des biens immobiliers n'étaient pas évalués de la même manière par le SPC que par l'AFC. Elle réfutait l'ensemble des chiffres retenus par le SPC. Il convenait de se fonder sur le calcul de l'AFC.

Par ailleurs, depuis la demande de prestations du 6 septembre 2004, aucune mise à jour de sa situation n'avait été faite. Ce n'était que dans la circulaire de décembre 2014 que le SPC avait indiqué la nécessité d'annoncer les biens immobiliers sis à l'étranger et jusque-là ces biens n'étaient pas intégrés dans le calcul du revenu déterminant.

Certains courriers étaient signés pour ordre ou à la place de la recourante, sans procuration.

L'intimé était invité à prendre les mêmes bases de calcul que l'AFC. Les taxations définitives 2016 et 2017 n'étaient pas encore notifiées, mais la valeur locative pouvait être consultée auprès de l'AFC.

21. Le 20 mai 2019, la recourante a précisé que le bien immobilier sis à TRICASE avait été acheté le 9 août 2013 ; elle détenait deux biens immobiliers en propriété et un en usufruit. Elle a communiqué une copie de sa taxation fiscale 2017, laquelle prend en compte une fortune brute immobilière de CHF 42'802.- ; l'immeuble sis à TRICASE étant estimé à CHF 20'834.-, celui sis à SALVE à CHF 30'690.- et le terrain sis à SPECCHIA à CHF 7'721.-.
22. Le 3 juin 2019, le SPC a indiqué, à la demande de la chambre de céans, que la prise en compte du bien immobilier sis à TRICASE dès le 1^{er} août 2016 au lieu du 1^{er} août 2013 était une erreur, que la fortune immobilière et son produit correspondaient à l'immeuble sis à TRICASE, que le montant usufruit/droit d'habitation représentait la valeur locative au prix du marché du bien sis à SALVE,

qu'aucun montant n'avait été retenu pour le bien sis à SPECCHIA car le SPC n'avait reçu aucune estimation de ce bien et qu'il n'acceptait pas de tenir compte de dettes privées sur la seule base d'une reconnaissance de dette et/ou de sa déclaration auprès de l'AFC.

23. Sur quoi 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 en temps utile, le recours est recevable (art. 60 LPGA).
3. Le litige (cause A/3810/2018) porte sur le bien-fondé du calcul du droit aux prestations de la recourante dès le 1^{er} janvier 2018.
4. Les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse et qui remplissent les conditions personnelles prévues aux art. 4, 6 et 8 LPC ont droit à des prestations complémentaires. Ont ainsi droit aux prestations complémentaires notamment les personnes qui perçoivent une rente de vieillesse de l'assurance-vieillesse et survivants, conformément à l'art. 4 al. 1 let. a LPC.

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). L'art. 9 al. 1^{er} LPC dispose que le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants. Les revenus déterminants comprennent notamment le produit de la fortune mobilière et immobilière (art. 11 al. 1 let. b LPC) et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (art. 11 al. 1 let. g LPC ; cf. ci-après : consid. 7).

5. 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 »).

Aux termes de l'art. 11 al. 1 let. c LPC, les revenus déterminants comprennent un quinzième de la fortune nette, un dixième pour les bénéficiaires

de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse CHF 37'500.- pour les personnes seules.

Selon l'art. 17 al. 1 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 doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile.

En revanche, lorsque des immeubles ne servent pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, ils seront pris en compte à la valeur vénale (art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI). 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 P. 13/01 du 25 février 2002 consid 5c/aa; RCC 1991 p. 424).

Pour les immeubles sis à l'étranger, on peut se fonder sur une estimation établie à l'étranger s'il n'est pas raisonnablement possible de procéder à une autre estimation (arrêt du Tribunal fédéral 9C_540/2009 du 17 septembre 2009 ; ch. 3444.03 des directives de l'office fédéral des assurances sociales concernant les prestations complémentaires à l'AVS et l'AI, état au 1^{er} janvier 2017 [DPC]).

6. S'agissant des dépenses, elles comprennent notamment les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble (art. 10 al. 3 let. b LPC).

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 dès lors 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).

7. 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).

S'agissant 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, 3^{ème} 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. ég. l'arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 37/03 du 15 octobre 2003).

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, à plusieurs reprises, 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/752/2017 ; ATAS/131/2017 ; ATAS/237/2012, ATAS/43/2010, ATAS/732/2009; ATAS/399/2007 ; ATAS 1040/2005, confirmé sur recours par l'arrêt du Tribunal fédéral P 57/05 du 29 août 2006). Enfin, la chambre de céans a également considéré qu'un taux de 5% était admissible (ATAS/1127/2017 du 11 décembre 2017).

8. S'agissant du 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'Etats 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. Le cours de conversion applicable était le cours déterminant du début de l'année correspondante.

Dès le 1^{er} janvier 2013, le cours de conversion, selon le chiffre 3452.01 DPC, correspond au cours du jour fixé par la Banque centrale européenne, soit pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 26 novembre 2017, le dernier cours du jour disponible du mois qui précède immédiatement le début du droit à la prestation et dès le 27 novembre 2017 le premier cours de ce jour.

Bien que ces directives concernent les rentes servies, elles sont applicables mutatis mutandis aux autres éléments composant les revenus déterminants tels que la fortune immobilière.

9. Selon l'art. 4 LPCC, ont droit aux prestations complémentaires cantonales les personnes dont le revenu annuel déterminant n'atteint pas le revenu minimum cantonal d'aide sociale applicable.

Le revenu déterminant est calculé conformément aux règles fixées dans la LPC, moyennant certaines adaptations, en particulier la part de fortune nette prise en compte est de un cinquième pour les bénéficiaires de rente de vieillesse (art. 5 let. c LPCC).

Selon l'art. 6 LPCC, les dépenses reconnues sont celles énumérées par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution, à l'exclusion du montant destiné à la couverture des besoins vitaux, remplacé par le montant destiné à garantir le revenu minimum cantonal d'aide sociale défini à l'article 3.

Selon l'art. 7 LPCC, la fortune comprend la fortune mobilière et immobilière définie par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution (al. 1). La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les diminutions de la valeur des immeubles et les déductions sociales sur la fortune, prévues aux art. 50 let. e et 58 de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées (al. 2).

10. Le juge des assurances sociales fonde sa décision, sauf dispositions contraires de la loi, sur les faits qui, faute d'être établis de manière irréfutable, apparaissent comme les plus vraisemblables, c'est-à-dire qui présentent un degré de vraisemblance prépondérante. Il ne suffit pas qu'un fait puisse être considéré seulement comme une hypothèse possible. Parmi tous les éléments de fait allégués ou envisageables, le juge doit, le cas échéant, retenir ceux qui lui paraissent les plus probables (ATF 130 III 321 consid. 3.2 et 3.3 ; 126 V 353 consid. 5b ; 125 V 193 consid. 2 et les références). Il n'existe pas, en droit des assurances sociales, un principe selon lequel l'administration ou le juge devrait statuer, dans le doute, en faveur de l'assuré (ATF 126 V 319 consid. 5a ; Ghislaine FRÉSARD-FELLAY, op. cit., n. 81 ss).
11. a. En l'espèce, la recourante prétend à la prise en compte de la valeur fiscale de ses biens immobiliers sis en Italie, au lieu de la valeur vénale. A cet égard, et conformément à l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI, c'est à juste titre que l'intimé a pris en compte la valeur vénale dudit bien immobilier, en se fondant sur l'expertise du géomètre B_____, lequel a fait état d'une valeur vénale de 49'000 EUR du bien sis à TRICASE et d'une valeur locative de 168 EUR par mois. La valeur fiscale n'est en l'occurrence pas pertinente.

Par ailleurs, aucun élément ne permet de s'écarter de cette évaluation. En particulier, les conditions locales dont se prévaut la recourante sont justement prises en compte lorsque l'évaluation est faite par un professionnel du lieu où est situé le bien immobilier en question, ce qui est le cas du géomètre B_____, dont le C_____ est situé à LUCUGNANO, entre SPECCIA et TRICASE. Comme relevé par l'intimé, le géomètre s'est en outre rendu sur place pour visiter le bien immobilier et effectuer les mesures nécessaires. S'agissant de la superficie du bien sis à TRICASE, aucun élément probant ne permet de faire prévaloir la superficie mentionnée dans l'attestation de certification énergétique du 30 mai 2013, soit 60m² (« superficie utile ») par rapport à celle, calculée par une personne qualifiée pour ce faire, attestant d'une surface de 70m² (« superficie utile »). Ceci d'autant plus que l'extrait cadastral du bien immobilier mentionne une superficie totale de 71m², laquelle est plus proche de celle calculée par le géomètre que de celle issue de l'attestation de certification énergétique.

En revanche, l'intimé n'a pris en compte aucune déduction forfaitaire des frais d'entretien de l'immeuble, alors que celle-ci s'applique même si l'immeuble n'est pas situé dans le canton (ATAS/1122/2013 du 19 novembre 2013). Cependant, même si le 20 % de la valeur locative retenue par l'intimé était déduite, le nouveau calcul n'aurait pas d'incidence sur le droit aux prestations complémentaires de la recourante.

b. Pour le surplus, il convient de constater que le terrain sis à SPECCHIA, évalué fiscalement à CHF 7'721.-, n'a pas été pris en compte par l'intimé dans son calcul. Le droit aux prestations de la recourante étant cependant déjà nié, cette omission n'a pas d'incidence sur ce dernier.

c. En outre, l'intimé a expliqué avoir converti la valeur du bien immobilier sis à TRICASE, son produit ainsi que l'usufruit du bien immobilier sis à SALVE par l'application du cours de conversion de la Banque centrale européenne, au 31 décembre 2016 (taux de 1,0739), taux qui était d'ailleurs favorable à la recourante, celui du 31 décembre 2017 (soit le dernier cours du jour précédant le droit à la prestation dès le 1^{er} janvier 2018) étant de 1,1702. La recourante n'a pas spécifiquement contesté ce calcul, lequel sera confirmé.

d. Enfin, comme relevé par l'intimé, il n'y a pas lieu de prendre en compte la dette chirographaire de CHF 25'000.-, établie par une simple reconnaissance de dette le 24 septembre 2011, sans autre preuve de son existence et nonobstant sa déclaration à l'AFC. Cela dit, même si la fortune retenue de CHF 1'845.45 pour les PCF et de CHF 3'790.50 pour les PCC était déduite du revenu de la recourante, celle-ci n'aurait toujours pas droit aux prestations complémentaires.

12. En conséquence, le recours ne peut qu'être rejeté.

Pour le surplus, la procédure est gratuite.

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

Statuant

À la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. Le rejette.
3. Dit que la procédure est gratuite.
4. Informe les parties de ce qu'elles peuvent former recours contre le présent arrêt dans un délai de 30 jours dès sa notification auprès du Tribunal fédéral (Schweizerhofquai 6, 6004 LUCERNE), par la voie du recours en matière de droit public (art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 - LTF - RS 173.110). 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

Julia BARRY

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