

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4265/2018

ATAS/289/2019

COUR DE JUSTICE
Chambre des assurances sociales

Arrêt du 28 mars 2019

3^{ème} Chambre

En la cause

Madame A_____, domiciliée à ONEX

recourante

contre

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

intimé

**Siégeant : Karine STECK, Présidente ; Michael BIOT et Claudiane CORTHAY, Juges
assesseurs**

EN FAIT

1. Par décision du 9 mai 2017, expédiée le 30 mai 2017, le Service des prestations complémentaires (ci-après : SPC) a réclamé à Madame A_____ (ci-après : la bénéficiaire) le remboursement de CHF 107'221.-, montant correspondant aux prestations dont il a estimé qu'il les avait versées à tort du 1^{er} juin 2010 au 31 mai 2017.
2. La bénéficiaire s'est opposée à cette décision le 22 juin 2017.
3. Par décision du 5 novembre 2018, le SPC a partiellement admis son opposition, en ce sens qu'il a ramené le montant à restituer à CHF 70'863.-.

Ce montant ressortait des nouveaux plans de calculs pour la période du 1^{er} juin 2010 au 31 mai 2017 en tenant compte du fait que la bénéficiaire était propriétaire du bien immobilier non à 100%, mais à 56% seulement.

Le SPC a par ailleurs réduit le montant retenu à titre de produit hypothétique de la fortune immobilière (4,5% de la valeur vénale). Il a en revanche refusé de le supprimer, considérant qu'il n'avait pas été démontré que le bien ne pouvait être loué, même pour un loyer modeste.

4. Par écriture du 4 décembre 2018, la bénéficiaire a interjeté recours contre cette décision auprès de la Cour de céans.

En substance, elle allègue d'une part, que le bien immobilier litigieux n'est pas loué, d'autre part, que la valeur vénale, telle qu'elle ressort d'un certificat cadastral établi en 2018, est de EUR 78'156.66, dont 56% correspondent à un montant de EUR 43'767.72.

Elle souligne qu'elle est âgée de 89 ans, de santé fragile et qu'elle est dans l'impossibilité de rembourser la somme qu'on lui réclame.

5. Invité à se déterminer, l'intimé, dans sa réponse du 14 décembre 2018, a conclu au rejet du recours.

S'agissant du produit hypothétique de la fortune immobilière, il rappelle que, selon la loi, lorsqu'il n'est tiré aucun produit réel d'un bien immobilier, il y a lieu de tenir compte d'un taux forfaitaire de 4,5% de la valeur vénale du bien.

Quant à la valeur vénale du bien immobilier, le SPC a relevé qu'elle avait été dument estimée à EUR 81'413.19 en date du 28 mars 2017 (pce 124 SPC).

6. Une audience de comparution personnelle s'est tenue en date du 7 mars 2019, à laquelle la recourante a été représentée par ses deux fils.

Ceux-ci ont convenu que la valeur vénale du bien avait été estimée à EUR 81'413.19 en 2017, mais ont fait valoir que la valeur au sol était moindre

(EUR 60'000.- environ), tout comme la valeur de construction (EUR 20'000.- environ). Ils ont ajouté que la région de Valence, où se situe le bien, était la proie d'une « crise immobilière totale ».

Quant au produit hypothétique de la fortune immobilière, ils l'ont contesté au motif que le bien n'est pas loué. Ils ont expliqué qu'il s'agit d'un petit appartement utilisé quelques semaines par année par les membres de la famille, tout en admettant que le fait de le conserver pour l'usage de la famille était le résultat d'un choix.

A la question de savoir si les frais d'entretien et de copropriété pourraient être pris en considération, l'intimé leur a répondu par l'affirmative, en expliquant qu'un forfait pouvait être déduit du produit hypothétique, ce qui n'avait pas été fait en l'occurrence. Sur ce point, l'intimé a proposé l'admission partielle du recours et le renvoi du dossier pour nouveaux calculs en ce sens, tout en relevant qu'au vu de l'importance de la différence entre revenus et dépenses, cela n'aurait sans doute pas d'incidence sur le droit aux prestations durant les premières années considérées.

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. Le recours a été interjeté en temps utile (art. 60 LPGA ; art. 43 LPCC).

Il satisfait par ailleurs aux exigences de forme et de contenu prévues par la loi (art. 61 let. b LPGA ; art. 89B de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

Il est donc recevable.

3. Le litige porte sur les montants retenus par l'intimé à titre de fortune immobilière et de produit de cette dernière dans le calcul du droit aux prestations de la recourante.
4. a. Les personnes ayant leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse et remplissant les conditions personnelles énoncées aux art. 4, 6 et 8 LPC ont droit à des prestations complémentaires. Ont ainsi droit, 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).

b. 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 en effet, 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, CHF 60'000.- pour les couples et CHF 15'000.- pour les orphelins et les enfants donnant droit à des rentes pour enfants de l'AVS ou de l'AI; si le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations est propriétaire d'un immeuble qui sert d'habitation à l'une de ces personnes au moins, seule la valeur de l'immeuble supérieure à CHF 112'500.- entre en considération au titre de fortune.

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). L'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI constitue donc 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 (sur l'ensemble de la question : Erwin CARIGIET, Uwe KOCH, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, 2^{ème} éd. 2009 p. 167-168).

Si la valeur actuelle (valeur du marché) d'un immeuble n'est pas connue, on peut se fonder sur la valeur moyenne entre la valeur selon la législation sur l'impôt cantonal direct et la valeur d'assurance immobilière, pour autant que la valeur ainsi obtenue ne soit pas manifestement erronée.

Quant aux 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]).

c/aa. 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) et, pour les personnes qui vivent en permanence ou pour une longue période dans un home ou un hôpital, la taxe journalière (art. 10 al. 2 let. a LPC) ainsi qu'un montant, arrêté par les cantons, pour les dépenses personnelles (art. 10 al. 2 let b LPC).

c/bb. 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).

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).

5. On ajoutera qu'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). En revanche, un tel loyer ne doit pas être pris en considération dans le cas où une location est effectivement difficile, voire impossible (cf. ATAS/191/2016 du 8 mars 2016 consid. 21; ATAS/676/2006 du 26 juillet 2006).

En dehors de ces exceptions, 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. Selon la doctrine, ce revenu moyen hypothétique peut être estimé à 5 %. Il convient cependant d'en déduire les frais d'entretien forfaitaires et les intérêts hypothécaires (cf. Erwin CARIGIET, Uwe KOCH, *op.cit.* p. 172).

Pour les immeubles sis à l'étranger, le Tribunal fédéral, appelé à trancher la question de savoir si le revenu imputable à un bénéficiaire devait être calculé en se fondant sur le taux d'intérêt moyen de l'épargne l'année précédant la demande de prestations ou sur le revenu reflétant le rendement pendant la durée de vie des bâtiments érigés sur l'immeuble (soit 5% ou 4% après déduction du forfait applicable pour l'entretien des bâtiments), a considéré que ces deux méthodes permettaient d'obtenir des valeurs approximatives proches de la valeur locative réelle d'un immeuble sis à l'étranger et qu'il était impossible de déterminer d'emblée laquelle aboutissait à la valeur la plus réaliste. Il en a conclu que c'était donc à l'autorité d'exécution, ou au juge en cas de litige, de déterminer la valeur reflétant le mieux la situation du marché (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 33/05 du 8 novembre 2005, consid. 3 et 4).

Pour sa part, la Cour 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'était pas excessif, 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). La Cour de céans a également considéré qu'un taux de 5% était admissible (ATAS/1127/2017 du 11 décembre 2017).

6. En l'espèce, il est clairement établi que la valeur vénale du bien immobilier litigieux a été évaluée, le 28 mars 2017, à EUR 81'413.19 (pce 124 intimé).

Eu égard aux dispositions dont la teneur a été rappelée supra, c'est bien à la valeur vénale, et non à la valeur au sol ou à la valeur de construction qu'il convient de se référer pour évaluer le bien. C'est dès lors à juste titre que l'intimé s'est fondé sur ce montant, qu'il a converti en francs suisses en appliquant par analogie les taux de conversion des devises auxquels renvoient les Directives de l'Office fédéral des assurances sociales concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC). Selon les directives en question, pour les rentes et pensions qui sont versées en devises d'Etats parties à l'Accord entre la Confédération suisse, d'une part, et la Communauté européenne et ses Etats membres, d'autre part, sur la libre circulation des personnes (RS 0.142.112.68 – ALCP), le cours de conversion applicable est le cours du jour publié par la Banque centrale européenne (ci-après : BCE). Est déterminant le dernier cours du jour disponible du mois qui précède immédiatement le début du droit à la prestation (cf. ch. 3a de la décision H3 du 15 octobre 2009 relative à la date à prendre en compte pour établir les taux de change visée à l'art. 90 du règlement (CE) n° 987/2009 du Parlement européen et du Conseil, mentionnée sous la section B de l'ALCP et citée au chiffre 3452.01 DPC). Sur ce point, le recours est rejeté.

7. La recourante conteste également le produit hypothétique de la fortune immobilière considéré au motif que le bien n'est pas loué. Elle explique qu'il s'agit d'un petit appartement utilisé quelques semaines par année par les membres de la famille, tout en admettant que le fait de le conserver pour l'usage strictement familial est bien le résultat d'un choix.

Il est donc clairement établi que l'appartement n'est ni donné à bail, ni habité par la recourante et que rien ne s'oppose objectivement à sa location. En conséquence, le produit de la fortune immobilière n'a pas lieu d'être déterminé selon les modalités prévues par l'art. 12 OPC-AVS/AI, mais il convient de le fixer en application de l'art. 11 al. 1 let. g LPC. Étant donné que le fait de ne pas louer un appartement dont la recourante est propriétaire à hauteur de 56% – et qui pourrait en soi être loué – équivaut à une renonciation à mettre en valeur une source de revenus (et donc à un dessaisissement ; cf. arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 37/03 du 15 octobre 2013 consid. 3), la décision querellée ne prête pas le flanc à la critique en tant qu'elle retient, à titre de produit de la fortune immobilière, un loyer qui pourrait être obtenu aux conditions du marché.

En revanche, ainsi qu'il en a d'ailleurs convenu, l'intimé aurait dû déduire le forfait évoqué supra correspondant aux frais d'entretien. Sur ce point, le recours est très partiellement admis et la cause renvoyée à l'intimé afin qu'il procède à de nouveaux calculs en opérant la déduction forfaitaire prévue pour les frais d'entretien. Pour le surplus, le recours est rejeté, étant rappelé que la recourante a le loisir de solliciter la remise de l'obligation de restituer dans les 30 jours suivant l'entrée en force de la décision en restitution et que c'est dans ce cadre qu'elle pourra invoquer sa bonne foi, d'une part, sa situation financière difficile, d'autre part.

La recourante, qui succombe, n'a pas droit à des dépens (art. 61 let. g LPGA). Pour le surplus, la procédure est gratuite (art. 61 let. a LPGA ; 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 au sens des considérants et renvoie la cause à l'intimé pour nouveaux calculs tenant compte des frais d'entretien du bien immobilier et nouvelle décision.
3. Rejette le recours pour le surplus.
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

Marie-Catherine SECHAUD

Karine STECK

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