

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/667/2019

ATAS/686/2019

COUR DE JUSTICE
Chambre des assurances sociales

Arrêt du 29 juillet 2019

6^{ème} Chambre

En la cause

Monsieur A_____, domicilié au GRAND-SACONNEX,
comparant avec élection de domicile en l'étude de Maître Elodie LE
GUEN

recourant

contre

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

intimé

**Siégeant : Valérie MONTANI, Présidente ; Maria-Esther SPEDALIERO et Christine
WEBER-FUX, Juges assesseurs**

EN FAIT

1. Monsieur A_____ (ci-après : le recourant), né le _____ 1952, est au bénéfice d'une prestation complémentaire cantonale (PCC) mensuelle de CHF 910.- depuis le 1^{er} avril 2016 et d'une prestations d'assistance mensuelle de CHF 566.- dès le 1^{er} avril 2016. Le recourant a épousé en 1976 Madame A_____, née le _____ 1954.
2. Le 7 décembre 2012, le Service des prestations complémentaires (ci-après : le SPC) a communiqué au recourant une circulaire rappelant son obligation de renseigner, portant notamment sur tout changement intervenu dans sa situation financière.
3. Le 7 octobre 2016, le Conseiller d'Etat en charge du département de l'emploi, des affaires sociales et de la santé, a adressé un courrier au recourant l'informant qu'il sera renoncé à dénoncer pénalement tout bénéficiaire, notamment des prestations complémentaires, qui communiquera des éléments non pris en considération dans le calcul des prestations.
4. Le 30 novembre 2016, le recourant a informé le SPC qu'il avait acheté au Portugal un petit appartement trois ans auparavant pour 25'000 EUR et qu'il ne l'avait pas annoncé car il pensait aller y vivre prochainement, en ne sollicitant plus de prestation complémentaire. Il a joint un acte de vente en langue portugaise.
5. Le 2 décembre 2016, le SPC a requis du recourant des pièces complémentaires.
6. Le 14 décembre 2016, le SPC a fixé le droit du recourant à une PCC mensuelle de CHF 892.- dès le 1^{er} janvier 2017.
7. Le 23 décembre 2016, le recourant a communiqué au SPC un rapport des autorités fiscales et douanières (cadastre urbain) de son bien immobilier, en langue portugaise, extrait d'une base de données le 11 décembre 2016, attestant d'une valeur patrimoniale actuelle de 39'890 EUR.
8. Le 4 janvier 2017, le SPC a envoyé un rappel au recourant.
9. Le 11 janvier 2017, le recourant a communiqué au SPC le rapport du cadastre urbain précité.
10. Le 2 février 2017, le SPC a requis du recourant des pièces complémentaires traduites en français.
11. Le 6 mars 2017, le SPC a envoyé un rappel au recourant, portant sur la demande de pièces précitées.
12. Le 6 mars 2017, le recourant a communiqué au SPC un rapport d'évaluation de B_____, évaluation immobilière, du 17 février 2017.

Selon ce rapport, l'évaluation portait sur un appartement situé _____ avenue C_____, commune de São Sebastião, district de Setúbal, en sous-sol, de 60m², et propriété du recourant. La valeur marchande de l'appartement était de 40'000 EUR et sa valeur de location de 235 EUR.

13. A la demande du SPC, le recourant a produit le 30 mars 2017 le solde de son compte épargne UBS (240 - 480433 - MIY) au 31 décembre 2016.
14. Le 4 avril 2017, le SPC a envoyé un deuxième rappel au recourant.
15. Par décision du 11 avril 2017, le SPC a recalculé le droit aux prestations du recourant depuis le 1^{er} août 2013. Il a conclu à un solde en sa faveur de CHF 11'912.- pour la période du 1^{er} août 2013 au 30 avril 2017 (différence entre une PCC reçue de CHF 40'742.- et une PCC due de CHF 28'830.-). Dès le 1^{er} mai 2017, le recourant avait droit à une PCC mensuelle de CHF 641.-.

Il a pris en compte, dans le revenu déterminant, une fortune immobilière et un produit des biens immobiliers de la manière suivante :

	Fortune immobilière	Produit du bien immobilier
Du 1 ^{er} août au 31 décembre 2013	CHF 49'104.-	CHF 3'461.85
2014	CHF 48'096.-	CHF 3'390.75
2015	CHF 43'340.-	CHF 3'055.45
2016	CHF 42'956.-	CHF 3'028.40
Dès le 1 ^{er} janvier 2017	CHF 42'808.-	CHF 3'017.95

16. Par décision du 11 avril 2017, le SPC a requis du recourant le remboursement de CHF 27'429.- de prestations d'aide sociale versées du 1^{er} août 2013 au 30 avril 2017.
17. Le 3 mai 2017, le recourant, représenté par la DAS Protection juridique SA, a formé opposition aux décisions du SPC du 11 avril 2017.
18. Par décision du 5 octobre 2017, le SPC a recalculé le droit du recourant à des prestations complémentaires dès le 1^{er} octobre 2017 et a alloué au recourant une prestation complémentaire fédérale (PCF) mensuelle de CHF 598.- et une PCC mensuelle de CHF 1'118.-.
19. Le 17 novembre 2017, le recourant a complété son opposition. Après avoir acheté le 26 juillet 2013 son bien immobilier au Portugal, il n'avait pas reçu de formulaire de déclaration de biens immobiliers et ce n'était qu'après avoir reçu le courrier du 7 octobre 2016 qu'il avait réalisé qu'il avait omis de déclarer son appartement. L'évaluation de son bien immobilier par le SPC n'était pas compréhensible et celui-ci aggravait sa situation financière déjà précaire. Il déclarait s'opposer aussi, notamment, à la décision du SPC du 5 octobre 2017. Il a joint un bordereau d'impôt municipal portugais concernant son bien immobilier pour 2017, au montant de 179.51 EUR.

20. Par décision du 13 décembre 2017, le SPC a recalculé le droit du recourant à des prestations complémentaires dès le 1^{er} janvier 2018 et a alloué au recourant une PCF mensuelle de CHF 598.- et une PCC mensuelle de CHF 1'118.-.
21. Le 17 janvier 2018, le recourant, représenté par la DAS, a fait opposition à la décision du 13 décembre 2017.
22. Le 7 mars 2018, le recourant a communiqué au SPC un rapport d'évaluation de son bien immobilier du 16 février 2018 de Monsieur D_____, expert évaluateur, attestant d'une valeur du bien immobilier du recourant au Portugal de 29'000 EUR. Il a requis du SPC un nouveau calcul, tenant compte de l'évaluation du 16 février 2018.
23. Par décision du 8 août 2018, le SPC a recalculé le droit du recourant à des prestations complémentaires depuis le 1^{er} novembre 2017. Il a conclu à un solde en sa faveur de CHF 10.- pour la période du 1^{er} novembre 2017 au 31 août 2018 et a alloué au recourant dès le 1^{er} septembre 2018 une PCF mensuelle de CHF 597.- et une PCC mensuelle de CHF 1'118.-.
24. Le 27 août 2018, le recourant, représenté par la DAS, a fait opposition à la décision du SPC du 8 août 2018, au motif que son bien immobilier devait être évalué à 29'000 EUR.
25. Par décision du 14 décembre 2018, le SPC a recalculé le droit du recourant à des prestations complémentaires dès le 1^{er} janvier 2019 et lui a alloué une PCC mensuelle de CHF 985.-.
26. Le 14 janvier 2019, le recourant, représenté par la DAS, a fait opposition à la décision du SPC du 14 décembre 2018, au motif que son bien immobilier devait être évalué à 29'000 EUR.
27. Par décision du 17 janvier 2019, le SPC a rejeté les oppositions du recourant formées à l'encontre des décisions des 11 avril 2017, 5 octobre 2017, 13 décembre 2017 et 8 août 2018. Il n'existait aucune raison valable de s'écarter du rapport d'évaluation du 17 février 2017, lequel était détaillé et n'avait pas fait l'objet, à la connaissance du SPC, d'une contestation de la part du recourant. Par ailleurs, le nouveau rapport d'évaluation n'indiquait pas en quoi le premier serait erroné. La valeur du bien de 40'000 EUR devait être confirmée, tout comme celle de la valeur locative de 2'820 EUR par an. Ces deux valeurs avaient été converties en francs suisse.
28. Par décision du 18 février 2019, le SPC a recalculé le droit du recourant à des prestations complémentaires depuis le 1^{er} octobre 2017 et a conclu à un solde en faveur du recourant de CHF 18'912.- pour la période du 1^{er} octobre 2017 au 28 février 2019. Dès le 1^{er} mars 2019, le recourant avait droit à une PCF mensuelle de CHF 2'053.- et à une PCC mensuelle de CHF 1'127.-. Il a confirmé pour la période du 1^{er} octobre 2017 au 31 janvier 2018 les prestations allouées par les décisions des 5 octobre 2017 et 8 août 2018 ; en revanche, dès le 1^{er} février 2018, il

a pris en compte, au titre de dépense reconnue, une cotisation AVS/AI/APG de CHF 501.90 et dès le 1^{er} mars 2018, il a pris en compte la rente de vieillesse de l'épouse du recourant et supprimé le gain potentiel de celle-ci.

29. Le 18 février 2019, le recourant, représenté par une avocate, a saisi la chambre des assurances sociales de la Cour de justice d'un recours à l'encontre de la décision sur opposition du SPC du 17 janvier 2019. Son épouse avait atteint l'âge légal de la retraite le 4 février 2018, de sorte qu'aucun gain potentiel n'aurait dû être pris en compte dès le 1^{er} mars 2018, date dès laquelle elle percevait une rente AVS. Les décisions des 13 décembre 2017 et 8 août 2018 étaient erronées.

Le SPC retenait entre 2013 et 2018 une valeur vénale du bien immobilier de 40'000 EUR, arrêtée en 2017, ce qui était arbitraire, ce d'autant qu'il n'expliquait pas pourquoi il n'avait pas tenu compte, à tout le moins pour l'année 2018, de l'expertise de 2018 arrêtant une valeur vénale à 29'000 EUR. Il n'avait à tort pas tenu compte d'une dépréciation généralisée des biens immobiliers portugais, à tout le moins jusqu'en 2016. L'expertise du 16 février 2018 faisait d'ailleurs état d'une valeur vénale de 25 % inférieure à celle réalisée en 2017. Une expertise devait être établie pour chaque année. La première expertise semblait surévaluée, compte tenu des réserves émises sur l'appartement, du prix d'achat de 25'000 EUR ainsi que de la seconde expertise fixant une valeur de 29'000 EUR.

Le SPC n'avait à tort pas pris en compte les frais d'entretien de l'immeuble, de 20 % de la valeur locative (pour un bâtiment de plus de 10 ans au début de la période fiscale).

Les taux de change ne correspondaient pas à ceux du journal officiel de l'Union Européenne, contrairement aux directives de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS).

Le recourant a conclu, préalablement, à son audition, principalement, à l'annulation de la décision litigieuse, à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée établissant la valeur vénale et locative du bien immobilier et à ce qu'il soit dit que pour l'année 2018 cette valeur était de 29'000 EUR, subsidiairement au renvoi de la cause au SPC.

30. Le 19 mars 2019, le SPC a conclu au rejet du recours, au motif que le recourant n'invoquait aucun argument susceptible de modifier sa position.
31. Le 23 avril 2019, le recourant a maintenu ses conclusions.
32. A la demande de la chambre de céans, le SPC a indiqué le 4 juin 2019 que l'expertise du 17 février 2017 était pertinente pour le recalcul des prestations depuis 2013, dans la mesure où il n'existait aucun élément au dossier permettant de remettre en cause la valeur de cette estimation. Le recourant n'avait du reste produit aucun complément d'expertise suffisamment probant permettant d'étayer que les valeurs vénales pour les années antérieures à 2017 étaient nettement inférieures à celle prise en compte par le SPC. La valeur vénale d'un bien immobilier n'était pas

assimilable à son prix d'acquisition. Il s'agissait de deux notions différentes, étant précisé que la valeur vénale constituait une référence sur le long terme. C'était la raison pour laquelle le SPC ne s'était pas fondé sur le prix d'achat allégué par le recourant pour déterminer la valeur de sa fortune immobilière. Les frais d'entretien du bâtiment n'étaient pas systématiquement pris en compte par le SPC lorsque le bien immobilier se situait à l'étranger. Il fallait par ailleurs relever que le recourant n'avait jamais allégué avoir de tels frais à assumer. Cela étant dit, comme le retenait la jurisprudence rendue en la matière, ceux-ci pourraient effectivement être pris en considération à raison de 20 % de la valeur locative brute, dès lors que le bâtiment était âgé en l'occurrence de plus de 10 ans.

33. A la demande de la chambre de céans, le recourant a précisé le 6 juin 2019 qu'il avait acquis le bien immobilier pour 25'000 EUR, le montant de 39'890 EUR mentionné dans l'acte de vente ne reflétant que la valeur cadastrale figurant au registre foncier urbain portugais.
34. A la demande de la chambre de céans, le SPC a indiqué le 26 juin 2019 que la décision du 18 février 2019 avait fait l'objet d'une opposition portant exclusivement sur la prise en compte du bien immobilier.
35. 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 porte sur le bien-fondé de la demande de restitution de CHF 11'922.- (CHF 11'912.- pour la période du 1^{er} août 2013 au 30 avril 2017 et CHF 10.- pour la période du 1^{er} novembre 2017 au 31 août 2018) ainsi que sur le calcul des PCF et PCC de mai à octobre 2017 et dès le 1^{er} septembre 2018.

A cet égard, l'intimé a cependant rendu une nouvelle décision le 18 février 2019 qui recalcule le droit aux prestations du recourant du 1^{er} octobre 2017 au 28 février 2019 et dès le 1^{er} mars 2019, soit en partie sur une période objet de la décision sur opposition litigieuse ; en particulier elle opère un nouveau calcul dès le 1^{er} février 2018. Cette décision fait l'objet d'une opposition. Toutefois, la suppression du gain

potentiel de l'épouse du recourant dès le 1^{er} mars 2018 n'est pas contestée. Le grief du recourant portant sur cet aspect n'a donc plus d'objet. Reste litigieuse, l'estimation du bien immobilier du recourant sis au Portugal (valeur vénale et locative), étant relevé que l'intimé a admis, dans son écriture du 4 juin 2019, que des frais d'entretien de l'immeuble à raison de 20 % de la valeur locative brute pouvaient être pris en considération.

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 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 1^{er} janvier 1992, l'Office fédéral des assurances sociales (ci-après : 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'OFAS 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 directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) de l'OFAS. Antérieurement au 1^{er} janvier 2013, le chiffre 2087.1 des DPC prévoyait 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 correspond au cours du jour fixé par la Banque centrale européenne (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. Selon l'art. 25 al. 1 et 2 LPGA, les prestations indûment touchées doivent être restituées. La restitution ne peut être exigée lorsque l'intéressé était de bonne foi et qu'elle le mettrait dans une situation difficile (al. 1). Le droit de demander la restitution s'éteint un an après le moment où l'institution d'assurance a eu connaissance du fait, mais au plus tard cinq ans après le versement de la prestation. Si la créance naît d'un acte punissable pour lequel le droit pénal prévoit un délai de prescription plus long, celui-ci est déterminant (al. 2).

Selon la jurisprudence, la restitution implique que soient réunies les conditions d'une reconsidération (cf. art. 53 al. 2 LPGA) ou d'une révision procédurale (cf. art. 53 al. 1^{er} LPGA) de la décision – formelle ou non – par laquelle les prestations ont été accordées (ATF 130 V 318 consid. 5.2). La modification de décisions d'octroi de prestations complémentaires peut avoir un effet rétroactif - et, partant, justifier la répétition de prestations déjà perçues - lorsque sont réalisées les conditions qui président à la révocation, par son auteur, d'une décision administrative.

Lorsque le versement indu résulte d'une violation de l'obligation de renseigner au sens des art. 31 LPGA, 31 LPC et 11 LPCC et que cette violation est en relation de causalité avec la perception indu de prestations d'assurance, la modification de la prestation a un effet rétroactif, qui entraîne - sous réserve des autres conditions mises à la restitution - une obligation de restituer (ATF 119 V 431 consid. 2; SVR 1995 IV n° 58 p. 165; not. ATAS/191/2016). Aux termes de l'art. 97 al. 1 CP, l'action pénale se prescrit, dans ces cas, par sept ans.

11. L'art. 24 al. 1 phr. 1 LPCC prescrit que les prestations indûment touchées doivent être restituées. L'art. 14 du règlement relatif aux prestations cantonales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité du 25 juin 1999 (RPCC-AVS/AI - J 4 25.03) précise que le SPC doit demander la restitution des prestations indûment touchées au bénéficiaire, à ses héritiers ou aux autres personnes mentionnées à l'art. 2 OPGA appliqué par analogie (al. 1). Il fixe l'étendue de l'obligation de restituer par décision (al. 2).

Selon l'art. 28 LPCC, la restitution peut être demandée dans un délai d'une année à compter de la connaissance du fait qui ouvre le droit à la restitution, mais au plus tard cinq ans après le versement de la prestation.

12. 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).

13. a. En l'occurrence, la demande de restitution notifiée le 11 avril 2017, après que l'intimé ait été informé le 30 novembre 2016 par le recourant de l'existence d'un bien immobilier au Portugal, respecte les délais de péremption précités.

b. L'intimé s'est fondé sur l'expertise du bureau B_____ du 17 février 2017 pour déterminer la valeur vénale et la valeur locative du bien immobilier du recourant sis au Portugal, soit une valeur vénale de 40'000 EUR et une valeur locative mensuelle de 235 EUR.

Cette manière de procéder ne peut qu'être confirmée, étant relevé que, comme souligné par l'intimé, aucun motif ne permet de s'écarter de cette évaluation ; en particulier le rapport d'évaluation subséquent du 16 février 2018 ne comporte aucune critique à l'égard de celui du 17 février 2017 ; qui plus est, il a été requis en cours de procédure, alors que l'intimé avait rendu sa première décision du 11 avril 2017, recalculant le droit aux prestations du recourant depuis le 1^{er} août 2013, en prenant en compte le bien immobilier en cause ; enfin, on peut constater que le

rapport du 16 février 2018 mentionne, tout comme celui du 17 février 2017, des caractéristiques identiques de l'appartement évalué, soit un état du logement raisonnable et des dommages causés par l'humidité, l'appartement étant situé en sous-sol (rapport du 17 février 2017 p. 7 et rapport du 16 février 2018 p. 5). Par ailleurs, l'estimation du 17 février 2017 tient compte du marché immobilier portugais dont le rapport spécifie qu'il est en crise, que la valeur du marché a diminué de façon continue depuis 2008 jusqu'à 2016, qu'en 2016, il a été possible d'observer une nouvelle augmentation des valeurs immobilières et que malgré le fait qu'une certaine fluctuation pourrait se produire l'année suivante, il n'est pas nécessaire d'effectuer un réajustement significatif à la valeur du marché (rapport du 17 février 2017 p. 11) ; le montant de 40'000 EUR est ainsi considéré comme raisonnable en date du 17 février 2017. Il n'y a donc pas de motif de prendre en compte le rapport d'évaluation du 16 février 2018 plutôt que celui du 17 février 2017.

En revanche, l'évaluation à laquelle a procédé le bureau B_____ se rapporte spécifiquement à l'année 2017, le rapport de celui-ci indiquant que dès 2016 le marché a présenté une augmentation des valeurs immobilières. Dans ces conditions, le montant de 40'000 EUR, fixé en 2017, ne saurait être repris tel quel pour la période du 1^{er} août 2013 au 31 décembre 2016, ce d'autant que le recourant a acquis son bien le 26 juillet 2013 pour le montant, admis par l'intimé, de 25'000 EUR. Or, la valeur vénale est considérée comme la valeur qu'atteindrait un immeuble au cours de transactions normales, soit la valeur que l'immeuble représente véritablement sur le marché, de sorte que pour la période du 1^{er} août 2013 au 31 décembre 2016, aucun élément ne permet de s'écarter de la valeur d'achat du bien immobilier. Quant à la valeur locative, elle peut être fixée à 1'125 EUR (4,5 % x 25'000 EUR) pour la période 2013 - 2016 et à 2'820 EUR dès 2017, étant relevé qu'il convient encore de déduire 20 % de frais d'entretien forfaitaires, comme admis par l'intimé.

c. S'agissant du taux de conversion applicable, dès le 1^{er} janvier 2013, c'est celui correspondant au cours du jour fixé par la Banque Centrale Européenne qui est pertinent et non pas, comme requis par le recourant, celui publié dans le journal officiel de l'Union Européenne. L'intimé a exposé dans la décision litigieuse les taux de change appliqués de 2013 à 2017 et aucun élément ne permet de s'écarter.

14. Le recourant a requis son audition. Outre que l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101) ne confère pas le droit d'être entendu oralement (ATF 130 II 425), la chambre de céans estime que les preuves administrées sont en l'occurrence suffisantes pour se prononcer sur le fond du litige, sans audition du recourant.
15. Au vu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis et la décision litigieuse annulée.

La cause sera renvoyée à l'intimé pour nouveau calcul des prestations depuis le 1^{er} août 2013, et, cas échéant, des montants dus en restitution en prenant en compte une valeur vénale et locative de l'immeuble du recourant dans le sens précité.

16. Vu l'issue du litige, une indemnité de CHF 1'500.- sera accordée au recourant à titre de participation à ses frais et dépens (art. 61 let. g LPGA; art. 6 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en matière administrative du 30 juillet 1986 [RFPA - E 5 10.03]), à charge de l'intimé.

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. L'admet partiellement.
3. Annule la décision de l'intimé du 17 janvier 2019.
4. Renvoie la cause à l'intimé pour nouveau calcul des prestations depuis le 1^{er} août 2013.
5. Alloue une indemnité de CHF 1'500.- au recourant, à charge de l'intimé.
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

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