

# **GE\_GERICHTE ATAS/12/2025 vom 14. Januar 2025**

GE Cour de justice, 2025-01-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATAS\\_12\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATAS_12_2025)

FR: GE\_GERICHTE ATAS/12/2025 du 14 janvier 2025

IT: GE\_GERICHTE ATAS/12/2025 del 14 gennaio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 8**

novembre 2005 consid. 3 et 4). Pour sa part, 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. Enfin, la chambre de céans a également considéré que des taux de 5% ou de 4.8% étaient admissibles (ATAS/790/2018 du

### **E. 10**

septembre 2018 consid. 6 et les références). 4. En l'espèce, bien que la décision entreprise retienne une fortune immobilière, elle fait néanmoins état d'une fortune globale du recourant de CHF 0.- pour le mois de décembre 2023 et l'année 2024, compte tenu des dettes admises et de la franchise sur la fortune. Seul le produit des biens immobiliers, en tant que revenu déterminant, influence le montant des prestations complémentaires. D'après les calculs présentés, l'intimé a comptabilisé à ce titre un montant de CHF 1'513.65 en décembre 2023 et un montant de CHF 1'424.65 en 2024, déterminés, selon ses explications, sur la base de la valeur du bien selon le taux forfaitaire de l'AFC. L'on constate en outre que les montants ainsi retenus correspondent à un peu moins de 4% de la valeur des biens immobiliers du recourant, telle que retenue par l'intimé. Il est nécessaire de déterminer, en premier lieu, si le principe de la prise en considération du produit des biens immobiliers est justifié. Ce n'est en effet que si

A/1477/2024 - 12/14 - tel était le cas qu'il y aurait lieu, le cas échéant, de se prononcer sur le montant de la fortune immobilière du recourant et, finalement, sur le montant de son produit. Il ne ressort pas des faits de la cause que le recourant retirerait concrètement un produit de ses biens immobiliers, ceux-ci n'étant pas loués, ni cultivés de manière professionnelle. Reste à examiner si le recourant a renoncé à ces produits et s'il peut en être tenu compte à titre de dessaisissement. Or, tel n'est pas le cas. S'agissant de la parcelle 1\_\_\_\_\_, d'après les photographies produites, l'attestation des services financiers concernant la taxe des déchets et les explications constantes du recourant, le bien qui y est construit est aujourd'hui dans un état vétuste, sans aucune commodité nécessaire à l'habitation (notamment pas de toilettes, d'électricité, de fenêtres, de raccordement à l'eau ou d'isolation), impliquant qu'il ne peut être utilisé que comme un dépôt pour des objets sans valeur. Aucun élément ne permet de retenir qu'il existerait un marché locatif pour ce genre de biens et l'intimé ne l'allègue pas non plus. De plus, bien que le recourant n'ait produit aucune pièce démontrant directement que la parcelle 1\_\_\_\_\_ a fait l'objet d'une renumérotation et correspond à la parcelle 7\_\_\_\_\_ visée dans l'acte de donation, il sied néanmoins de constater que, tant cet acte que l'attestation cadastrale du 2 décembre 2016,

mentionnent une localisation du bien à la même adresse. L'attestation des services financiers indique par ailleurs que le dépôt est adjacent au domicile de la mère du recourant. Les allégations du recourant à ce propos peuvent ainsi être admises. Concernant les terrains agricoles, le recourant a expliqué qu'ils ne sont pas entretenus depuis longtemps et rocheux, ce qui les rend peu attractifs pour la culture. Cet état ressort par ailleurs des photographies qu'il a produites. Dans ces circonstances, il paraît peu probable que le recourant puisse en tirer un quelconque revenu, ce d'autant plus que le sud de l'Italie est peu industrialisé et comporte de nombreuses terres agricoles qui pourraient plus facilement être cultivées. Enfin, il ne peut être considéré que le recourant aurait des perspectives de dégager un revenu du terrain utilisé en tant que jardin. Au vu de sa situation, enclavé entre des habitations, une autre destination que l'usage privatif par le recourant ne peut raisonnablement être envisagée. Au vu de ce qui précède, il faut donc retenir, sous l'angle de la vraisemblance prépondérante applicable en matière de prestations complémentaires et pour déterminer l'existence d'une fortune et de revenus (ATF 121 V 204 consid. 6 ; arrêt du Tribunal fédéral P 29/02 du 10 décembre 2002 consid. 1), que le recourant ne renonce pas à des produits immobiliers, ce d'autant plus que l'intimé ne développe aucune argumentation en ce sens. Contrairement à ce qu'il indique dans la décision sur opposition, l'estimation du géomètre du 21 septembre 2023 ne fait en outre pas référence à des valeurs locatives, mais à des valeurs en cas de vente des biens.

A/1477/2024 - 13/14 - La prise en considération de produits des biens immobiliers dans la décision querellée est ainsi contraire au droit. Dans cette mesure, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs du recourant concernant le montant de sa fortune immobilière ni de dire quelle évaluation parmi les nombreuses qu'il a présentées doit être prise en considération. Il n'appartient en effet pas au tribunal de trancher des questions abstraites qui n'ont pas d'incidence concrète pour les parties (ATF 142 II 161 consid. 3), étant rappelé que, dans le cas d'espèce, la fortune totale retenue en décembre 2023 et dès le 1er janvier 2024 s'élève à CHF 0.- compte tenu du montant de l'épargne, des dettes existantes et de la franchise applicable. 5. Par conséquent, le recours est partiellement admis, la décision du 21 mars 2024 est annulée et la cause renvoyée à l'intimé afin qu'il procède à de nouveaux calculs ne prenant en compte aucun produit de la fortune. Le recourant obtenant partiellement gain de cause, une indemnité de CHF 1'500.- lui sera accordée 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]). Pour le surplus, la procédure est gratuite (art. 61 let. fbis LPGa a contrario).

A/1477/2024 - 14/14 - PAR CES MOTIFS, LA CHAMBRE DES ASSURANCES SOCIALES : Statuant À la forme :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.