

# **GE\_GERICHTE A/1477/2024 vom 14. Januar 2025**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1477\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1477_2024)

FR: GE\_GERICHTE A/1477/2024 du 14 janvier 2025

IT: GE\_GERICHTE A/1477/2024 del 14 gennaio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Le litige porte sur le montant et le calcul des prestations complémentaires dès le 1<sup>er</sup> décembre 2023, en particulier sur l'évaluation de la fortune immobilière et le produit des biens du recourant.

### **E. 3.1**

La modification du 22 mars 2019 de la LPC est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021 (Réforme des PC, FF 2016 7249 ; RO 2020 585). Conformément à l'al. 1 des dispositions transitoires de ladite modification, l'ancien droit reste applicable trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification aux bénéficiaires de prestations complémentaires pour lesquels la réforme des PC entraîne, dans son ensemble, une diminution de la prestation complémentaire annuelle ou la perte du droit à la prestation complémentaire annuelle. En l'occurrence, les calculs comparatifs effectués au 1<sup>er</sup> janvier 2021 aboutissaient à la conclusion que l'application du nouveau droit entraînait une diminution de la prestation complémentaire annuelle, de sorte que l'ancien droit a continué d'être appliqué par l'intimé en 2021 et 2022. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'intimé a calculé les prestations selon la réforme des PC, alors que, selon les directives applicables, le montant de la prestation complémentaire annuelle qui continue d'être calculé selon l'ancien droit au 1<sup>er</sup> janvier 2021 doit en principe être adapté conformément aux dispositions de l'ancien droit pendant la période transitoire de trois ans, sauf exceptions a priori non remplies en l'espèce ( cf . ch. 3102, 3321 et 3323 ss de la circulaire concernant les dispositions transitoires de la réforme des PC [C-R PC], valable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021). L'intimé n'a de plus pas établi de calcul comparatif définitif pour 2023, de sorte que l'on ignore si le nouveau droit était réellement plus favorable (la décision du 6 décembre 2022 qui contenait un tel calcul a été annulée et remplacée par celle du 16 décembre 2022 et celle du

### **E. 3.2**

En matière de prestations complémentaires fédérales, tant sous l'ancien que sous le nouveau droit, le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (art. 9 LPC). Le produit de la fortune mobilière et immobilière est compris dans les revenus déterminants (art. 11 al. 1 let. b LPC), tout comme un dixième de la fortune nette pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse, pour les personnes seules, CHF 37'500.- selon l'ancien droit, et CHF 30'000.- selon le nouveau droit (art. 11 al. 1 let. c LPC). Selon 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 ; 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. 1 et 4 OPC-AVS/AI, respectivement 17a al. 1 et 4 OPC-AVS/AI selon le droit entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021 ; voir aussi le ch. 3445.03 des directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI [DPC], état au 1<sup>er</sup> janvier 2024). Si la valeur actuelle (valeur du marché) d'un immeuble n'est pas connue, on peut se fonder, pour les immeubles sis à l'étranger, sur une estimation établie à l'étranger s'il n'est pas raisonnablement possible de procéder à une autre estimation (ch. 3445.04 DPC).

### **E. 3.3**

Au niveau cantonal, la LPCC prévoit que le montant annuel de la prestation complémentaire cantonale correspond à la part des dépenses reconnues qui excède le revenu annuel déterminant de l'intéressé (art. 15 al. 1 LPCC). Le revenu déterminant est calculé conformément aux règles fixées dans la LPC et ses dispositions d'exécution, moyennant certaines adaptations, dont le fait que les prestations complémentaires fédérales sont ajoutées au revenu déterminant, et le fait que la part de la fortune nette prise en compte dans le calcul du revenu déterminant est de un cinquième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, après déduction des franchises prévues par l'art. 11 al. 1 let. c LPC (art. 5 let. a et c LPCC). Selon l'art. 7 LPCC, la fortune comprend la fortune mobilière et immobilière définie par la LPC 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 (LIPP - D 3 08), 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 LPC et ses dispositions d'exécution sont réservées (al. 2).

### **E. 3.4**

Le revenu de la fortune immobilière ( cf . art. 11 al. 1 let. b LPC et art. 5 LPCC) comprend les loyers et fermages, l'usufruit, le droit d'habitation, ainsi que la valeur locative du logement de l'assuré dans son propre immeuble, pour autant que cette valeur ne soit pas déjà comprise dans son revenu d'une activité lucrative (ch. 3433.01 DPC). Dans la mesure où les prestations complémentaires visent à couvrir les besoins vitaux, seuls les revenus et la fortune dont le bénéficiaire peut disposer librement, qui sont effectivement perçus et disponibles, sont pris en considération, sous réserve des cas de dessaisissement (ATF 127 V 248 consid. 4a ; 122 V 19 consid. 5a). Ce principe s'applique au produit de la fortune immobilière (Michel VALTERIO, Commentaire de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, 2015 , n. 34 ad art. 11 LPC). Par dessaisissement au sens de l'art. 11a LPC (anciennement, art. 11 al. 1 let. g LPC) , 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 ; 131 V 329 consid. 4.2). S'agissant plus spécifiquement du produit de la fortune immobilière, il y a dessaisissement 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 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 et lorsqu'il existe une demande concernant des biens de même type, taille et emplacement (Ralph JÖHL/Patricia

USINGER-EGGER, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, in Soziale Sicherheit, SBVR vol. XIV, 3 e éd., 2016, p. 1838 s. ; pour des cas d'application : cf. notamment les arrêts du Tribunal fédéral P 33/05 du 8 novembre 2005 consid. 3 et P 37/03 du 15 octobre 2003 consid. 3 ainsi que l' ATAS/790/2018 du 10 septembre 2018 consid. 6 et 7). 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 loyer ne doit pas être pris en considération à titre de revenu auquel il a été renoncé dans le cas où une location est effectivement difficile, voire impossible, par exemple lorsque l'alimentation en eau d'une maison n'est pas assurée ( 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 ( ATAS/790/2018 du 10 septembre 2018 consid. 6 et les références). 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 P 33/05 du 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 10 septembre 2018 consid. 6 et les références).

#### **E. 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 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. 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 1<sup>er</sup> janvier 2024 s'élève à CHF 0.- compte tenu du montant de l'épargne, des dettes existantes et de la franchise applicable.

## **E. 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. f bis LPGA a contrario ). 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.