

GE_GERICHTE A/2501/2015 vom 8. März 2016

GE Cour de justice, 2016-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2501_2015

FR: GE_GERICHTE A/2501/2015 du 8 mars 2016

IT: GE_GERICHTE A/2501/2015 del 8 marzo 2016

Erwägungen

E. 1

ère Chambre En la cause Monsieur A_____, domicilié à GENÈVE recourant contre SERVICE DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES, sis route de Chêne 54, GENÈVE intimé EN FAIT 1. Monsieur A_____ (ci-après : l'intéressé), né le _____ 1947, a déposé le 1^{er} juillet 2010 une demande auprès du service des prestations complémentaires (ci-après : SPC) visant à l'octroi de prestations complémentaires à sa rente de vieillesse. 2. Des prestations complémentaires lui ont été accordées. 3. Le 12 décembre 2014, l'intéressé a déclaré qu'il possédait une grange à rénover à B_____ en France. Il a à cet égard expliqué qu'en 1994, il avait acquis, au comptant, une grange-écurie désaffectée. Il avait commencé, par ses propres moyens, en 1997, la rénovation de cette grange, puis y avait renoncé lorsqu'il s'était retrouvé au chômage. En 2009, il avait repris des travaux « comme une thérapie », précisant toutefois que « cette propriété est toujours en chantier actuellement, habitable depuis peu ». Fin 2010, il avait obtenu un prêt bancaire grâce à une amie qui lui avait prêté une somme d'argent cash, et avait ainsi pu rembourser une partie du prêt et continuer la rénovation (achat d'un chauffage notamment). Finalement, afin de continuer à assumer les charges financières des travaux, il s'était résolu à sous-louer une chambre meublée dans son appartement de 3 pièces à Genève. Il a produit une attestation établie le 11 janvier 2010 par l'agence du C_____, selon laquelle les parcelles d'une surface totale de 967 m

E. 2

), et compte tenu du fait que cette maison nécessite, de même que celle de l'intéressé, une réfection de sa toiture, estimée à 45'811 euros, ce qui correspond approximativement au montant des deux devis produits par l'intéressé - a-t-il accepté de réduire à 138'000.- euros le montant à prendre en considération à titre de bien immobilier dès le 1^{er} décembre 2015. 17. À titre préalable, on précisera que le Tribunal fédéral n'a pas établi de conditions de validité formelle auxquelles doivent satisfaire les expertises sur des biens immobiliers afin de se voir reconnaître valeur probante dans les litiges en matière d'assurances sociales. La procédure en assurances sociales est régie par le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 99 V 12 consid. 3c). Par ailleurs, les directives du SPC permettent, pour les immeubles sis à l'étranger, de se fonder sur une estimation établie à l'étranger. En l'occurrence, l'évaluation à 138'000.- euros tient compte des circonstances concrètes, - éléments objectifs et subjectifs - du bien, et plus particulièrement de la question de l'amiante, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise. La chambre de céans considère, au vu de ce qui précède, que c'est à bon droit que le SPC a retenu le montant de 138'000.- euros, dès le 1^{er} décembre 2015. 18. Le SPC a établi la valeur vénale de l'immeuble de 2010 à 2015 en procédant à une augmentation linéaire de 66'000.- euros sur cinq ans. S'il est en effet exact que la valeur vénale d'un

immeuble doit être en principe calculée par l'expert concrètement pour chaque année considérée, l'évaluation repose sur des coefficients dépendant de l'ancienneté du bâtiment, soit de l'écoulement du temps, qui est un facteur linéaire. Par conséquent, la chambre de céans considère qu'il n'y a pas en l'espèce de contre-indication à faire une moyenne entre 2010 et 2015, étant précisé au surplus que les conversions de devises ne sont pas contestées par l'intéressé. La cause est en conséquence renvoyée au SPC afin qu'il reprenne le calcul des prestations complémentaires, en tenant compte de la valeur vénale de l'immeuble fixée à 104'000.- euros en 2010 et à 138'000.- euros en 2015 et en procédant à une augmentation linéaire de 34'000.- euros (138'000.- euros – 104'000 euros) sur 5 ans.

19. Le SPC a retenu une valeur locative potentielle, sur la base de l'estimation immobilière établie par le notaire, de 700.- euros en 2015. L'intéressé a contesté la prise en compte par le SPC d'un produit immobilier, alléguant que la maison n'était pas habitable durant toutes ces années. Il fait du reste valoir qu'il n'a pas encore obtenu le permis d'habiter. 20. Aux termes de l'art. 11 al. 1 let. b LPC, les revenus déterminants comprennent le produit de la fortune mobilière et immobilière. Lorsque le bénéficiaire de prestations complémentaires habite le bien immobilier dont il est propriétaire, la valeur locative du bien en question entre en considération à titre de produit de la fortune immobilière au sens de l'art. 11 al. 1 let. b LPC. Selon l'art. 12 al. 1 OPC-AVS/AI, la valeur locative du logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier ainsi que le revenu provenant de la sous-location sont estimés selon les critères de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile. En l'absence de tels critères, ceux relatifs à l'impôt fédéral direct sont déterminants (art. 12 al. 2 OPC-AVS/AI). De ce montant, il y a encore lieu de déduire le montant forfaitaire relatif aux frais d'entretien des bâtiments ainsi que les frais hypothécaires (Erwin CARIGIET/Uwe KOCH, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, 2^{ème} éd. 2009, p. 170). Lorsque le bénéficiaire n'habite pas le bien immobilier en question et que celui-ci n'est pas loué, il y a lieu de retenir un revenu correspondant au loyer usuel du quartier ou alors un revenu moyen, reflétant le taux de rendement pendant toute la durée de vie des bâtiments situés sur le terrain (CARIGIET / KOCH, *op.cit.*, p. 172, qui considère que 5% de la valeur vénale correspond au revenu moyen précité). De ce revenu hypothétique, il y a à nouveau lieu de déduire les frais d'entretien forfaitaires et les intérêts hypothécaires. Pour calculer les prestations complémentaires, il y a lieu de tenir compte uniquement du produit réel de la fortune. Une exception n'est admise que lorsque l'intéressé a renoncé à des revenus. 21. En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'intéressé ne tire aucun produit réel du bien immobilier en cause. Ainsi, un tel produit ne pourrait être pris en considération que s'il y avait lieu de considérer qu'il y a renoncé. La chambre de céans a eu l'occasion de dire qu'aucun produit immobilier ne devait être pris en considération dans le cas où une location était effectivement difficile, voire impossible, parce que le propriétaire de la source avait retiré à la recourante le droit d'eau (ATAS/676/2006). Tel n'est pas le cas en l'espèce. Au demeurant, la valeur locative retenue par le SPC est fondée sur l'estimation établie par le notaire le 3 février 2015, soit 700.- euros, ce qui représente un montant largement inférieur aux 5% de la valeur vénale. Il y a ainsi lieu de confirmer, au vu de ce qui précède, la valeur locative retenue par le SPC. Il y aura également lieu de tenir compte des frais d'entretien du bâtiment. 22. Au vu de ce qui précède, le recours est partiellement admis au sens des considérants et le dossier renvoyé au SPC pour nouveau calcul, puis nouvelle décision. Les décisions des 31 mars 2015 et 18 juin 2015 sont annulées. 23. Il reste à ajouter que l'intéressé aura la possibilité, le cas

échéant, de déposer une demande visant à la remise de l'obligation de rembourser le montant qui pourrait lui être réclamé lorsque cette nouvelle décision sera entrée en force.![endif]>![if> PAR CES MOTIFS, LA CHAMBRE DES ASSURANCES SOCIALES : Statuant À la forme : 1. Déclare le recours recevable.![endif]>![if> Au fond : 2. L'admet partiellement au sens des considérants.![endif]>![if> 3. Annule les décisions des 31 mars 2015 et 18 juin 2015.![endif]>![if> 4. Renvoie la cause au SPC pour nouveau calcul et nouvelle décision.![endif]>![if> 5. Dit que la procédure est gratuite.![endif]>![if> 6. 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) aux conditions de l'art. 95 LTF pour ce qui a trait aux prestations complémentaires fédérales, par la voie du recours constitutionnel subsidiaire (articles 113 ss LTF) aux conditions de l'art. 116 LTF pour ce qui a trait aux prestations complémentaires cantonales. 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.![endif]>![if> La greffière Nathalie LOCHER La présidente Doris GALEAZZI Une copie conforme du présent arrêt est notifiée aux parties ainsi qu'à l'Office fédéral des assurances sociales par le greffe le

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