

GE_GERICHTE A/2966/2012 vom 28. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2966_2012

FR: GE_GERICHTE A/2966/2012 du 28 juin 2013

IT: GE_GERICHTE A/2966/2012 del 28 giugno 2013

Erwägungen

E. 3

ème Chambre En la cause Madame B _____, domiciliée c/EMS X _____, à CHENE-BOUGERIES, représentée par son tuteur Me Philippe JUVET recourante contre SERVICE DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES, sis route de Chêne 54, Genève intimé EN FAIT 1. Madame B _____ (ci-après : la bénéficiaire), ressortissante suisse née en 1923, a vécu en France avant de regagner la Suisse en juin 2008. A partir du 30 juin 2008, elle a résidé dans l'établissement médico-social (EMS) X _____. Le prix de pension dans cet établissement s'est élevé à 83'585 fr. en 2010. Le 5 septembre 2011, après avoir épuisé ses liquidités, la bénéficiaire, par le biais de son tuteur, a déposé une demande de prestations auprès du SERVICE DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES (ci-après : le SPC). Elle a indiqué être usufruitière d'un bien immobilier, le "Château C _____", sis à Gaillard (France), en précisant que le bien était toutefois dans un tel état qu'il ne pouvait être loué ; par ailleurs, les nues-propriétaires refusaient de le vendre. Par courrier du 10 octobre 2011, le tuteur de la bénéficiaire a répondu à la demande du SPC en précisant qu'il ne disposait pas d'une estimation officielle du bien immobilier et ne pouvait assumer les frais d'établissement d'un tel document. Il a en revanche produit - un acte de donation-partage établi le 29 décembre 1989 par Me D _____, notaire à Annemasse, aux termes duquel Monsieur BA _____, époux de la bénéficiaire, a cédé à Mesdames BB _____, BC _____ et Monsieur BD _____, leurs trois enfants, la nue-propriété de plusieurs immeubles composant le domaine "Château C _____", dont la valeur totale était de 3'800'000 francs français en pleine propriété et de 3'200'000 francs français en nue-propriété, une servitude d'usufruit viager étant constituée sur une partie des immeubles représentant une valeur de 3'000'000 de francs français en pleine propriété et 2'400'000 en nue-propriété en faveur du donateur et, au décès de celui-ci, en faveur de son épouse; - une description du bien par Christie's Great estates ; - un avis d'imposition et des relevés de taxes foncières des autorités fiscales françaises; - divers documents bancaires. Par décision du 17 février 2012, le SPC a octroyé à l'intéressée des prestations complémentaires fédérales de 695 fr. par mois dès le 1 er septembre 2011. Dans le calcul des prestations, le SPC a tenu compte, notamment, de 3'600 fr. de dépenses personnelles (forfait), d'un rendement de biens immobiliers de 45'000 fr. par année et d'une fortune de 6'084 fr., correspondant à une épargne de 67'919 fr. Par courrier du 23 février 2012, le tuteur de la bénéficiaire s'est opposé à cette décision en contestant le revenu immobilier imputé à sa pupille. Il a expliqué que la bâtisse dont sa pupille était usufruitière étant très délabrée, elle ne pouvait être louée. Sa pupille n'avait pas les moyens de réaliser les travaux nécessaires et les deux nues-propriétaires, en litige, s'opposaient à une solution concertée. Le tuteur a requis leur audition et a précisé, décompte à l'appui, que le compte

bancaire de sa pupille n'affichait plus qu'un solde de 18'232 fr. 16. Par courrier du 25 avril 2012, le SPC, se référant aux règles applicables en matière d'évaluation de la fortune et de détermination de la valeur vénale d'un immeuble, a expliqué avoir fixé la valeur locative du bien à 4.5% de sa valeur vénale (1 mio de francs suisses après conversion de la valeur de pleine propriété selon la convention de donation-partage de 1989). Le SPC a invité le tuteur de sa bénéficiaire à lui faire parvenir une expertise ou une évaluation de la société immobilière dûment documentée afin de pouvoir donner suite à son opposition. Le 26 avril 2012, le tuteur a répété que sa pupille ne pouvait tirer le moindre rendement du bien immobilier, eu égard à l'état de ce dernier. Il a annoncé mandater une agence immobilière pour expertise. Par décision du 27 avril 2012, donnant suite à la communication de l'EMS X_____ du 19 avril 2012, le SPC a fixé le droit aux prestations complémentaires fédérales de la bénéficiaire à 405 fr. par mois dès le 1 er mai 2012, compte tenu d'un forfait de dépenses personnelles désormais réduit à 120 fr. par an. Le 3 mai 2012, le tuteur de l'intéressée s'est opposé à cette décision en rappelant que la pratique consistant à réduire le forfait de dépenses personnelles en fonction du montant capitalisé avait été considérée non conforme au droit par le Tribunal fédéral. Le 23 mai 2012, le SPC a alors rétabli le droit aux prestations complémentaires à 695 fr. par mois en tenant compte d'un forfait de dépenses personnelles non réduit. Le 30 mai 2012, le tuteur de la bénéficiaire s'est opposé à ces nouveaux calculs, en tant qu'ils tenaient compte du rendement d'un bien immobilier. Le 25 juin 2012, le tuteur a communiqué au SPC : l'expertise annoncée, en soulignant que sa pupille n'avait pas les moyens de financer les travaux importants dont il était indiqué qu'ils étaient indispensables afin que le bien puisse être loué ; la vente était la seule issue possible, mais les nues-propriétaires s'y opposaient ; un courrier rédigé le 19 juin 2012 par la responsable de l'agence immobilière Y_____ Immobilier à Annemasse, confirmant que le bien ne pouvait être loué en l'état ni même après les gros travaux de remise aux normes électriques, de rénovation et d'embellissement nécessaires, car le loyer serait alors démesuré pour ce domaine, de quelque 600 m2 ; selon elle, il était plus judicieux de proposer ce bien à la vente, pour un montant net estimé de 3.5 à 3.8 millions d'euros ; un lot de 48 photographies du bien ; ces photographies révèlent un immeuble imposant, aux façades très décrépies et dont la toiture semble en très piteux état ; y figurent également des prises de vue intérieures, sur lesquelles on distingue un intérieur passablement délabré, voire très dégradé dans certaines pièces, un tableau électrique qui ne semble pas aux normes, des raccordements électriques bricolés, de nombreuses et importantes fissures, des sanitaires vétustes, des huisseries et boiseries très abîmées, de très importantes traces d'humidité sur les murs à l'intérieur et une absence d'isolation de la toiture. Par décision du 26 septembre 2012, le SPC a partiellement admis les oppositions des 23 février et 31 (recte : 30) mai 2012 en ce sens que le montant de l'épargne prise en considération a été corrigé dès le 1 er février 2012, ce qui a conduit à l'augmentation des prestations complémentaires fédérales à 1'251 fr. dès cette date. Il en a résulté un montant rétroactif de 4'448 fr. en faveur de la bénéficiaire. Pour le surplus, après avoir rappelé les droits et obligations des usufruitiers en droit français, le SPC a confirmé ses décisions en tant qu'elles portaient sur la prise en compte d'un bien immobilier. Il a relevé que le rendement retenu dans son calcul était favorable à la bénéficiaire eu égard à l'estimation de la valeur par l'agence immobilière, et a ajouté que si l'usufruitier négligeait d'entretenir le bien dont il jouissait, son comportement

devait être assimilé à un dessaisissement. 14. Par acte du 2 octobre 2012, la bénéficiaire, par le biais de son tuteur, a interjeté recours auprès de la Cour de céans. La recourante conclut à l'annulation de la décision du 26 septembre 2012 et au renvoi de la cause à l'intimé à charge pour ce dernier de recalculer le montant des prestations complémentaires sans prendre en compte de bien immobilier. [endif]>[if> La recourante souligne qu'elle n'aura pas les moyens de régler l'EMS au mois d'octobre 2012. Elle allègue ne pas disposer des fonds nécessaires pour les travaux de réparation. Elle répète que les deux nues-propriétaires sont en litige. L'une d'elle, Madame E _____, est barricadée dans la propriété et en refuse l'accès. Elle fait remarquer que l'agence immobilière mandatée a confirmé que le bien ne pouvait être loué, son état d'entretien étant proche de l'insalubrité, ce que son tuteur a également constaté lors de ses transports sur place. Elle en tire la conclusion que la décision de l'intimé est arbitraire en tant qu'elle retient un revenu qu'elle n'est pas en mesure de réaliser. 15. Invité à se déterminer, l'intimé, dans sa réponse du 30 octobre 2012, a conclu au rejet du recours. [endif]>[if> En substance, l'intimé fait valoir qu'on ne saurait conclure à l'absence de valeur locative sans évaluation dûment documentée, que la valeur de l'usufruit doit correspondre au loyer qui serait payé par un tiers dans les mêmes circonstances pour un logement de même nature et que si l'usufruitier ne loue pas le bien dont il ne jouit pas, l'usufruit doit être pris en compte à titre de renonciation à l'obtention d'un revenu. L'intimé explique avoir écarté les conclusions de l'agence immobilière parce que celles-ci ne reposaient sur aucun élément objectif. Il estime qu'il n'a pas été démontré que la valeur de l'usufruit retenue serait excessive ou insoutenable. 16. Le 13 novembre 2012, le tuteur de la recourante a répliqué en demandant un transport sur place, une expertise et l'audition de la responsable de l'agence immobilière. [endif]>[if> 17. Le directeur de l'agence Y _____ s'est opposé à l'audition de la responsable de l'agence par courrier du 4 décembre 2012. Ce faisant, il a confirmé que le bien n'était pas louable en l'état, de gros travaux électriques étant indispensables, de même que des rénovations et des travaux d'embellissement. [endif]>[if> 18. Le 20 mars 2013, le tuteur de la recourante a produit une expertise établie en février 2013 par Monsieur F _____, expert en affaires immobilières, loyer et copropriété, à la demande du Tribunal de grande instance de Thonon-les-Bains dans la procédure opposant les deux nues-propriétaires, portant sur l'abattage d'arbres sis sur le domaine Château C _____. Il en ressort notamment les éléments suivants : [endif]>[if> - la valeur vénale moyenne en 2013 de la propriété est de 2'446'000 €; [endif]>[if> - l'installation électrique n'est pas aux normes; [endif]>[if> - les peintures et papiers peints sont entièrement à refaire; [endif]>[if> - la plomberie et les sanitaires ne sont plus au goût du jour; [endif]>[if> - les installations sont obsolètes; [endif]>[if> - les revêtements de sols en bois doivent être rénovés, l'ensemble des plafonds doivent être remis en état; [endif]>[if> - et Madame E _____ occupe les combles. [endif]>[if> Le tuteur répète que sa pupille ne dispose pas des moyens nécessaires pour entreprendre des travaux. 19. Par écriture du 8 avril 2013, l'intimé a persisté dans ses conclusions. [endif]>[if> Il maintient qu'en l'espèce, les dispositions fiscales cantonales permettent d'évaluer la valeur locative à 45'318 fr. Il estime que les nouveaux documents produits ne permettent pas de conclure que l'habitation ne peut être habitée ou louée pour un autre usage (atelier, galerie, dépôt, par exemple) et que la valeur locative retenue serait insoutenable. Il relève que l'une des nues-propriétaires habite du reste l'immeuble et que le terrain est équipé. Le fait que des travaux soient nécessaires pour "mettre au goût du jour" n'implique pas que la maison ne puisse être louée. L'intimé

ajoute qu'"il n'est pas clairement déterminé à qui revient la charge de tels travaux". 20. Par écriture du 10 avril 2013, le tuteur de la recourante a répété que la bâtisse n'est pas habitable : les sanitaires ne satisfont même pas aux standards de l'hébergement d'urgence. Il fait remarquer que la situation devient intolérable, tant pour le tuteur que pour l'EMS hébergeant la recourante, et conclut à ce que l'intimé soit condamné à une amende pour téméraire plaideur. 21. Entendu le 11 avril 2013, le tuteur de la recourante a exposé que les deux nues-propriétaires sont respectivement la fille et la petite-fille du défunt. Madame E _____, la petite-fille, habite une partie des combles mais ne paie aucun loyer, vu l'état de l'habitation et le fait qu'elle fait office de gardienne. Deux procès sont en cours en France : le premier oppose les deux nues-propriétaires dans un litige portant sur des arbres coupés, le second est intenté par la recourante contre les nues-propriétaires pour obtenir une indemnisation ou la vente du bien mais risque de durer et n'a que peu de chances de succès. Le tuteur a répété qu'il serait judicieux de procéder à un transport sur place car n'importe qui, sans évaluation formelle, peut se rendre compte de l'impossibilité manifeste de louer le bien. Quant à l'éventualité d'affecter la bâtisse à un autre usage, le tuteur de la recourante a fait remarquer que le bâtiment se trouve dans une zone d'habitation. Il a ajouté que, quoi qu'il en soit, il n'est pas même possible d'éclairer les lieux, compte tenu de la vétusté du système. Si Madame E _____ y vit, c'est dans des conditions précaires puisque des seaux sont nécessaires pour recueillir les fuites d'eau du toit. Le tuteur a annoncé qu'il produirait la demande en justice introduite en France pour le compte de sa pupille pour obtenir une indemnisation ou la vente du bien, ainsi que les pièces pertinentes démontrant les démarches entreprises et leur vanité. Il a précisé que le montant des créances ouvertes de sa pupille s'élevait à environ 60'000 fr., dont 30'000 fr. pour l'EMS. Ses propres honoraires ne sont plus payés depuis longtemps, tout comme ceux de son confrère français. 22. Le 12 avril 2013, le tuteur de la recourante a produit plusieurs documents relatifs aux litiges entre sa pupille et les nues-propriétaires : - un courrier du 28 février 2011 du tuteur aux conseils des nues-propriétaires, affirmant que celles-ci causent un dommage à sa pupille en refusant la vente du Château C _____ et les informant que des conclusions civiles seront prises pour le réparer; - un courrier du 24 octobre 2011 de Me G _____, avocat à Annemasse et conseil mandaté par le tuteur pour faire valoir les droits de la recourante en France, rappelant que l'usufruitier dispose uniquement d'un droit de jouissance sur la chose du nu-propriétaire et qu'il a l'obligation de procéder aux réparations d'entretien ; les réparations d'importance sont à la charge du nu-propriétaire ; cela étant, selon la jurisprudence, l'usufruitier n'a aucune action pour contraindre le nu-propriétaire à les réaliser ; le droit d'usufruit est extrêmement limité et n'offre pas à son détenteur la possibilité de vendre; - une assignation à comparaître devant le Tribunal de Grande Instance de Thonon-Les-Bains adressée à Mesdames E _____ et B _____, notifiée en 2011 par huissier sur demande de Me G _____, alléguant que l'attitude des assignées ne permet pas à la recourante de jouir de son usufruit et que cette dernière pourrait percevoir la rétribution de son droit en cas de vente uniquement, ce à quoi les assignées s'opposent en adoptant une attitude attentatoire aux droits de la recourante ; la requête conclut notamment à ce que les nues-propriétaires soient condamnées au versement de 350'000 € au titre de réparation des préjudices matériels subis par la recourante. 23. Par écriture du 2 mai 2013, l'intimé a persisté dans ses conclusions. L'intimé maintient que le Château C _____ a une valeur locative de 45'000 fr. Il ajoute que la recourante pourrait vendre les meubles aux

enchères. Il reproche au tuteur une position contradictoire, dès lors que ce dernier allègue que l'usufruit a une valeur dans la procédure opposant la recourante aux nues-propriétaires, alors qu'il le conteste dans la présente cause. L'intimé retient que si les nues-propriétaires ont une attitude attentatoire au droit de la recourante, tous les moyens n'ont pas été épuisés puisqu'il n'y a eu ni pose de scellés ni procédure d'expulsion intentée contre Madame E_____ et qu'aucune annonce pour la location n'a été publiée. 24. Le 6 mai 2013, le tuteur de la recourante a persisté dans ses conclusions. 25. Il rappelle que le mobilier – au demeurant sans valeur d'antiquité – ne peut être aliéné que par les nues-propriétaires. S'il admet avoir cherché à valoriser l'usufruit par tous les moyens, il rappelle que ce droit aurait une valeur dans l'hypothèse de la vente du Château C_____ - à laquelle s'oppose l'une des nues-propriétaires - et en cas de travaux de réhabilitation - lesquels ne peuvent être entrepris sans l'accord des nues-propriétaires. Il répète que l'immeuble ne peut être loué. Quant à l'expulsion de Madame E_____, elle n'aurait aucun résultat positif. En effet, elle remplace une entreprise de gardiennage. De plus, une telle expulsion ne résoudrait pas le problème constitué par le refus de vendre ou de restaurer des nues-propriétaires. Enfin, le tuteur de la recourante qualifie les autres utilisations du bien suggérées par l'intimé de « loufoques », faisant remarquer que les locaux ne sauraient être transformés en ateliers pour lesquels un apport en électricité est fondamental. 25. Le Cour de céans a transmis copie de cette écriture à l'intimé le 7 mai 2013. 26. Par courrier du 21 mai 2013, le tuteur de la recourante a encore informé la Cour de céans que l'EMS X_____ l'avait interpellé sur l'arriéré de pension en le priant d'agir en action alimentaire contre Monsieur BD_____, fils de la recourante. Or, selon le registre de l'OFFICE CANTONAL DE LA POPULATION, celui-ci a quitté le canton. Selon les informations dont dispose le tuteur, il vivrait en Espagne. 27. Copie de cette écriture a été transmise à l'intimé par pli du 11 juin 2013 et 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; RSG E 2 05) en vigueur depuis le 1 er janvier 2011, 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 cantonales complémentaires du 25 octobre 1968 (LPCC; RS GE J 4 25). La compétence de la Cour de céans pour juger du cas d'espèce est ainsi établie. 2. La LPGA, en vigueur depuis le 1 er janvier 2003, s'applique aux prestations complémentaires fédérales à moins que la LPC n'y déroge expressément (art. 1 er al. 1 er LPC). 3. Interjeté dans la forme et le délai prévus par la loi, le recours est recevable (art. 56 et 60 LPGA; art. 9 de la loi sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité [LPFC; RSG J 4 20], art. 43 LPCC). 4. Le litige porte sur le point de savoir si c'est à bon droit que l'intimé tient compte d'un montant de 45'000 fr. à titre de rendement de l'usufruit dans ses décisions sur le calcul des prestations complémentaires. Bien que la réduction du forfait pour dépenses personnelles à 120 fr. ne fasse plus formellement l'objet du litige, compte tenu des nouveaux calculs de l'intimé du 23 mai 2012, il n'est pas inutile de souligner que la disposition cantonale réglementaire sur laquelle repose ce procédé n'est pas conforme au droit fédéral, comme l'a

retenu la Cour de céans dans son arrêt du 17 mars 2011 (ATAS/270/2011), confirmé par le Tribunal fédéral (ATF 138 V 67). La Cour de céans ne peut ainsi que s'étonner que l'intimé persiste dans une pratique qu'il sait désormais être contraire au droit. 5. 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 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). Ont droit aux prestations complémentaires cantonales les personnes dont le revenu annuel déterminant n'atteint pas le revenu minimum cantonal d'aide sociale applicable (art. 4 LPCC). 6. Un droit d'usufruit en faveur de celui qui demande des prestations complémentaires représente pour son titulaire une valeur économique, qui est prise en considération à titre de produit de la fortune, conformément à l'art. 11 al. 1 let. b LPC. S'il s'agit d'un immeuble d'habitation, l'usufruitier peut le mettre en location ou y habiter lui-même. 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, ou à défaut ceux de l'impôt fédéral direct (cf. art. 12 de l'ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité [OPC-AVS/AI ; RS 831.301]). 7. 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 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 – à titre d'exemple, un immeuble décrépit qui n'a plus été entretenu car son propriétaire vit en établissement médico-social depuis des années, ne peut être loué – et lorsqu'il existe une demande pour des biens immobiliers utilisables de mêmes nature, surface et situation (Ralph JÖHL, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV in SBVR*, 2 ème éd. 2007, p. 1783 ss n. 210 et n. de bas de page 732). On ajoutera que de manière générale, la prise en compte d'un revenu dessaisi dans le calcul des prestations complémentaires n'est possible que dans les cas où un tel revenu peut effectivement être réalisé. On pensera notamment au gain hypothétique imputé au conjoint d'un bénéficiaire, qui ne peut être retenu lorsque c'est en raison de motifs conjoncturels que l'intéressé ne trouve pas d'emploi (ATFA non publié P 88/01 du 8 octobre 2002, consid. 3). De même, les éléments de fortune se trouvant à l'étranger et ne pouvant être transférés en Suisse ou réalisés pour une raison quelconque ne doivent pas être pris en considération dans la fortune du bénéficiaire (ch. 3443.06 des Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI [DPC] publiées par l'OFAS dans leur version valable dès le 1 er avril 2011). Le dessaisissement suppose un élément de volonté, lequel s'analyse à la lumière du principe de responsabilité personnelle dans l'acquisition des moyens nécessaires à la subsistance (JÖHL, op. cit. , p. 1835 n. 273).

8. 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 donc 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 126 V 353 consid. 5b; ATF 125 V 193 consid. 2). Aussi n'existe-t-il 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 et le défaut de preuve va au détriment de la partie qui entendait tirer un droit du fait non prouvé (ATF 126 V 319 consid. 5a; ATFA non publié I 339/03 du 19 novembre 2003, consid. 2).

9. En l'espèce, selon l'évaluation réalisée par l'agence Y _____ Immobilier, le Château C _____ ne peut être loué ni en l'état, ni même après les travaux de réfection nécessaires, car le loyer serait alors prohibitif. L'intimé s'est écarté des conclusions de cette agence en affirmant qu'elles n'étaient nullement étayées et qu'on ne peut conclure à une valeur locative nulle sans évaluation dûment documentée.

En premier lieu, il convient de souligner qu'une expertise immobilière n'est pas indispensable pour déterminer la valeur locative d'un immeuble, comme semble l'affirmer l'intimé. De plus, contrairement à ce qui prévaut en matière d'expertises médicales, 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. Une évaluation immobilière peut donc suffire à déterminer la valeur locative d'un bien et l'intimé a d'ailleurs admis dans son courrier du 25 avril 2012 qu'il se contenterait d'un tel document. Or, si le courrier de l'agence immobilière mandatée par la recourante est concis, il est néanmoins motivé. La responsable de l'agence y dresse en effet la liste des travaux à réaliser et expose de manière convaincante les raisons qui l'amènent à considérer que ce bien ne peut être loué. Les photographies jointes permettent également d'étayer ses affirmations. On voit ainsi mal quels éléments supplémentaires seraient nécessaires pour valider ses conclusions. Au demeurant, si l'on se réfère aux explications données par l'agence dans son courrier du 4 décembre 2012, il semble qu'elle ait considéré la demande d'évaluation comme les pourparlers précédant l'attribution d'un mandat de courtage immobilier, puisqu'elle a indiqué que "la demande de location s'arrêtait là". Or, il est vraisemblable que si le Château C _____ avait une quelconque valeur locative, cette agence n'aurait pas renoncé à la commission qu'elle pourrait percevoir lors de la location de ce bien. On soulignera en outre que l'expertise réalisée par Monsieur F _____ confirme les points soulevés par l'agence immobilière et n'articule d'ailleurs pas de valeur locative pour l'immeuble. Il faut par ailleurs rappeler que l'intimé a une obligation d'instruire d'office les faits pertinents, ancrée à l'art. 43 al. 1 première phrase LPG, qui dispose que l'assureur examine les demandes, prend d'office les mesures d'instruction nécessaires et recueille les renseignements dont il a besoin. En l'espèce, même si l'intimé considérait que le document remis par la recourante à l'appui de son opposition n'avait pas valeur probante, il n'en reste pas moins qu'il constituait incontestablement un indice que l'évaluation selon les critères fiscaux était erronée en l'espèce. En conséquence, si l'intimé n'entendait pas se satisfaire de ce document, il lui incombait d'entreprendre des démarches afin de confirmer que le Château C _____ pouvait être loué et que la valeur locative retenue était adaptée. Il ne pouvait se contenter d'écarter les conclusions de l'agent immobilier sans disposer d'éléments concrets permettant de remettre en cause ces constatations ni même requérir des précisions

de cet agent. Il ne pouvait en particulier pas s'appuyer sur le seul fait que, « selon la vraisemblance prépondérante, un bien immobilier a une valeur qui peut procurer un revenu », comme il l'allègue dans son écriture du 30 octobre 2012. En effet, une telle affirmation repose sur une présomption tirée de l'expérience générale de la vie et ne suffit manifestement pas à renverser les constatations concrètes d'un spécialiste de l'immobilier. S'agissant de la détermination de la valeur locative, l'attitude de l'intimé est au demeurant pour le moins contradictoire, puisqu'il a admis lors de l'audience du 11 avril 2013 ne pas disposer des compétences nécessaires pour déterminer la valeur locative de l'immeuble. On comprend dès lors mal comment il peut substituer son appréciation à celle de l'agence immobilière, s'agissant de la possibilité de louer ce bien-fonds. Les arguments sur lesquels il se fonde sont de plus sans pertinence. Le fait que Madame E _____ vive dans l'immeuble ne permet pas de conclure que celui-ci est suffisamment salubre pour être loué, compte tenu des explications données par le tuteur, que corroborent les photographies fournies par l'agence immobilière et les indications de l'expert F _____. Quant au fait que le terrain soit équipé, cela ne suffit pas non plus à conclure que les habitations peuvent être louées. L'intimé affirme également que la recourante pourrait vendre les meubles aux enchères. Cette allégation, outre qu'elle n'a aucune incidence sur la valeur locative de l'immeuble, paraît erronée. On ignore en effet si la recourante est usufruitière des meubles garnissant le Château C _____, l'acte de donation-partage du 29 décembre 1989 étant muet sur ce point. Quoi qu'il en soit, même si tel était le cas, elle ne serait pas fondée à les vendre dès lors qu'en droit français, l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance (art. 587 du Code civil français [CCF]). Enfin, on ne saurait faire grief à la recourante de ne pas avoir entrepris certaines démarches, telles que l'expulsion de Madame E _____ ou la pose de scellés, puisque le domaine ne peut en tout état de cause pas être loué. L'intimé entend également tirer argument du fait que le tuteur a entrepris une procédure à l'encontre des nues-propriétaires, ce qui démontrerait qu'il considère que l'usufruit a une valeur alors qu'il le réfute dans la présente cause. Un tel argument tombe toutefois à faux. Le tuteur nie certes la valeur locative de l'usufruit, évaluation immobilière à l'appui. Il n'a cependant jamais contesté que ce droit puisse avoir une certaine valeur en cas de vente, et l'action à l'encontre des nues-propriétaires trouve précisément son fondement dans le dommage causé par le refus de celles-ci d'aliéner l'immeuble. Partant, il n'existe pas de motif de s'écarter de l'évaluation immobilière réalisée par l'agence Y _____ et il n'y a pas lieu de tenir compte d'une valeur locative dans le calcul des prestations complémentaires. Enfin, par surabondance de motifs, on relèvera que la recourante a entrepris avant même le dépôt de sa demande de prestations complémentaires des démarches judiciaires à l'encontre des nues-propriétaires, qui démontrent qu'elle n'entendait pas volontairement renoncer au revenu que pourrait lui procurer son usufruit, notamment en cas de vente. Or, conformément à la doctrine et à la pratique administrative rappelées ci-dessus, lorsqu'un intéressé n'a pas renoncé à un revenu ou à un élément de fortune mais qu'il se retrouve dans l'impossibilité de le réaliser pour des raisons échappant à son contrôle, il n'y a pas lieu de retenir un dessaisissement. 10. Eu égard à ce qui précède, le recours est admis.

La cause sera renvoyée à l'intimé pour nouveau calcul des prestations complémentaires sans tenir compte d'un rendement de biens immobiliers. Selon l'art. 61 let. g LPGA, le recourant qui obtient gain de cause a droit au remboursement de ses frais et dépens dans la mesure fixée par le tribunal; leur montant est déterminé sans égard à la valeur litigieuse d'après l'importance et la complexité du litige. En l'espèce, le tuteur n'a pas

conclu à l'allocation de dépens. Des dépens peuvent cependant être alloués à une partie sans conclusion expresse dans ce sens (ATF 118 V 139 consid. 3). De plus, l'avocat désigné comme tuteur qui mène avec succès le procès de son pupille peut prétendre des dépens (ATF 124 V 338 consid. 4). Ceux-ci doivent être fixés en fonction de l'importance et de la difficulté du litige, ainsi que d'après le travail et le temps que les mandataires ont dû y consacrer (ATFA non publié I 699/04 du 23 janvier 2006, consid. 2). En l'espèce, compte tenu du nombre d'écritures et de l'audience, il se justifie de les fixer à 6'000 fr. Pour le surplus, la procédure est gratuite. Il n'y a en particulier pas matière à mettre un émolument à charge de l'intimé en raison de procédés téméraires ou de légèreté (cf. art. 61 let. a LPG et 89H al. 1 LPG). PAR CES MOTIFS, LA CHAMBRE DES ASSURANCES SOCIALES : Statuant A la forme : 1. Déclare le recours recevable. ![/endif]>![if> Au fond : 2. L'admet. ![/endif]>![if> 3. Annule les décisions de l'intimé du 17 février, du 23 mai et du 26 septembre 2012. ![/endif]>![if> 4. Renvoie la cause à l'intimé pour nouvelle décision au sens des considérants. ![/endif]>![if> 5. Condamne l'intimé à verser à la recourante une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens. ![/endif]>![if> 6. Dit que la procédure est gratuite. ![/endif]>![if> 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) 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 Marie-Catherine SECHAUD La Présidente 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

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