

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3667/2018

ATAS/683/2019

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre des assurances sociales**

**Arrêt du 29 juillet 2019**

**6<sup>ème</sup> Chambre**

En la cause

Monsieur A\_\_\_\_\_, domicilié à MEYRIN, représenté par \_\_\_\_\_ recourant  
LAMBELET & ASSOCIÉS SA

contre

SERVICE DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES, sis route \_\_\_\_\_ intimé  
de Chêne 54, GENÈVE

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

---

**EN FAIT**

1. Monsieur A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intéressé ou le recourant), né le \_\_\_\_\_ 1935, ressortissant italien, marié, arrivé en Suisse le 18 février 1964, perçoit une rente de vieillesse.
2. Le 12 mars 2004, l'intéressé a déposé une demande de prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité auprès de l'office cantonal des personnes âgées, devenu par la suite le service des prestations complémentaires (ci-après : le SPC).
3. Les ressources du couple formé par l'intéressé et son épouse excédant les dépenses reconnues, aucun droit à des prestations complémentaires fédérales et cantonales n'a été reconnu dans les décisions successives rendues par l'administration, lesquelles rappelaient l'obligation de communiquer toute modification de la situation personnelle et/ou économique.
4. En revanche, chaque époux a été mis au bénéfice du subside d'assurance-maladie depuis le 1<sup>er</sup> mars 2004 et leurs frais médicaux pris en charge.
5. Par courrier du 7 octobre 2016, à l'occasion de l'entrée en vigueur de dispositions pénales durcissant la répression des fraudeurs bénéficiaires de prestations complémentaires et d'aide sociale, le conseiller d'État, Monsieur Mauro POGGIA, alors en charge du département de l'emploi, des affaires sociales et de la santé, a lancé une campagne, en incitant ceux qui n'avaient pas déclaré des avoirs (par exemple, des biens mobiliers ou immobiliers en Suisse et/ou à l'étranger) à le faire dans un délai au 31 décembre 2016, sans qu'il ne soit entamé de poursuite pénale.
6. Par pli du 19 décembre 2016 adressé au SPC, l'intéressé, représenté par un mandataire professionnellement qualifié, a indiqué qu'il avait acquis un bien immobilier en Italie en 2009 pour un prix de EUR 120'000.-. Le prix de vente avait été payé en partie au moment de la vente et le solde de EUR 45'000.- avait fait l'objet d'un échéancier de paiement comprenant amortissement de la dette et paiement d'intérêts. Le premier versement était intervenu le 28 février 2010 et les deux suivants au 28 février 2011. Un nouvel échéancier avait été mis en place suite à un amortissement substantiel. Les paiements avaient repris dès le 31 août 2011 pour aboutir le 31 août 2021 selon ce nouvel échéancier. Une dénonciation spontanée avait été en parallèle déposée auprès de l'administration fiscale cantonale (AFC). En annexe figuraient notamment la copie du décompte de vente (établi par B\_\_\_\_\_, la venderesse) ainsi que deux tableaux d'amortissement de la dette.
7. À la demande du SPC, le 12 février 2017, l'intéressé a transmis une attestation du 4 février 2017 d'un géomètre italien, traduite en français, aux termes de laquelle la valeur vénale actuelle du bien immobilier en question était de EUR 100'000.- en raison de la grande crise immobilière et la valeur locative actuelle de EUR 300.- par mois.

- 
8. Le 23 mars 2017, l'intéressé a communiqué au SPC le courrier daté de la veille émanant de l'AFC, aux termes duquel, après nouvel examen du dossier fiscal, l'ajout des éléments non déclarés (bien immobilier sis en Italie et dette hypothécaire liée audit bien) conduirait à des reprises fiscales relativement faibles, de sorte que les taxations des périodes fiscales 2009 à 2015 demeuraient sans changement.
  9. Par courrier du 26 avril 2017, le SPC a indiqué à l'intéressé qu'après examen des pièces reçues, il avait repris le calcul des prestations complémentaires rétroactivement au 1<sup>er</sup> juin 2010 (rappelant les dispositions légales applicables), et précisé tenir compte dès cette date de son bien immobilier en Italie et du produit y relatif. Il résultait du recalcul un montant en faveur du SPC s'élevant à CHF 83'206.15, dont CHF 70'613.- correspondaient aux subsides d'assurance-maladie et CHF 12'593.15 aux frais médicaux.

Étaient jointes les quatre décisions suivantes :

- la décision de prestations complémentaires du 18 avril 2017, à laquelle étaient annexés les plans de calcul, par période concernée (du 1<sup>er</sup> juin 2010 au 31 décembre 2016 et dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017), dont il ressortait que les ressources excédaient les dépenses reconnues, de sorte qu'aucune prestation complémentaire n'était due. En particulier, à titre de fortune immobilière, le SPC a tenu compte dans la colonne « montant présenté » d'une somme de CHF 189'925.- (du 1<sup>er</sup> juin 2010 au 31 décembre 2011), de CHF 168'155.- (en 2012), de CHF 153'691.25 (en 2013), de CHF 153'450.- (en 2014), de CHF 150'300.- (en 2015), de CHF 135'437.50 (en 2016) et de CHF 107'390.- (dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017) ;
  - la décision de remboursement du subside de l'assurance-maladie du 18 avril 2017, dont il résultait que les subsides d'assurance-maladie indûment versés au couple entre 2010 et 2017 selon le décompte établi s'élevaient à CHF 70'613.-;
  - la décision de restitution de frais de maladie et d'invalidité du 25 avril 2017, aux termes de laquelle, selon le décompte joint, les frais médicaux indûment versés à l'intéressé étaient de CHF 137.55 (factures des 27 janvier et 10 février 2016) ;
  - la décision de restitution de frais de maladie et d'invalidité du 25 avril 2017, dont il ressortait que, selon le décompte joint, les frais médicaux indûment versés à l'épouse de l'intéressé s'élevaient à CHF 12'455.60 (factures datées entre novembre 2010 et mai 2016).
10. Par pli du 19 mai 2017, l'intéressé s'est opposé auxdites décisions, faisant valoir en substance que les lois topiques afférentes aux subsides se calquaient sur le revenu déterminant unifié lui-même basé sur les taxations fiscales. Or, les taxations déterminantes pour le calcul des subsides, entrées en force, n'avaient pas été modifiées dans le cadre de la dénonciation spontanée.

11. Par décision du 20 décembre 2017, remplaçant celle du 13 décembre 2017, le SPC a recalculé le droit aux prestations complémentaires pour la période dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'intéressé n'avait droit à aucune prestation complémentaire.
12. Le 8 janvier 2018, l'intéressé a formé opposition auxdites décisions, contestant la prise en compte, dans les plans de calcul, de la fortune immobilière, de l'hypothèque ainsi que des produits issus de la fortune immobilière. Il a argué qu'il n'était pas propriétaire du bien immobilier en cause dans la mesure où l'acquisition de ce bien s'était effectuée au moyen d'une vente avec réserve de propriété. Dans ce cas, selon l'art. 1523 du Code civil italien, l'acheteur n'acquiert la propriété de la chose vendue qu'au moment du paiement de la dernière tranche de prix, soit en l'occurrence, le 31 août 2021. Il a joint une copie de l'extrait du registre foncier italien du 23 décembre 2016 (indiquant que la société B\_\_\_\_\_ SRL était la propriétaire du bien immobilier litigieux) ainsi qu'un courrier du 3 août 2017 adressé à l'AFC, aux termes duquel l'intéressé contestait les bordereaux de taxation 2016, qui ne devaient pas inclure, pour les mêmes motifs, le bien immobilier ni le rendement y afférent.
13. Par décision du 18 septembre 2018, le SPC a rejeté les oppositions de l'intéressé. La réserve de propriété était une garantie en faveur du vendeur pour le paiement de l'intégralité du prix. Elle lui permettait de réclamer la résolution du contrat lorsque plusieurs échéances de paiement n'avaient pas été respectées. Elle pouvait être opposable aux tiers en cas de saisie du bien ou à l'ouverture d'une procédure collective. La décision de prestations tenait compte du prix d'acquisition à titre de « fortune immobilière » duquel était soustrait le solde du prix encore à payer sous l'intitulé « hypothèque » (dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le prix d'acquisition était réduit à la valeur du marché, ce qui était favorable à l'intéressé). La décision tenait ainsi compte du fait que l'immeuble ne faisait plus partie des avoirs déclarés de la société immobilière (malgré son inscription au registre foncier, cette dernière ne faisait plus figurer l'immeuble dans ses actifs) et que plusieurs tranches de prix avaient été payées par l'intéressé. Les deniers investis représentaient un capital économique qui devait être pris en compte. En outre, ils avaient une valeur de restitution (à la restitution du bien par revendication correspondait l'obligation pour le vendeur de rendre les sommes perçues à titre de paiement du prix). S'agissant du produit immobilier, la décision tenait compte du fait que l'immeuble avait une valeur locative et que l'acquéreur pouvait user de la chose vendue dès réception.
14. Par acte du 18 octobre 2018, l'intéressé, représenté par son mandataire, a recouru auprès de la chambre des assurances sociales de la Cour de justice à l'encontre de la décision précitée en concluant, sous suite de dépens, à son annulation ainsi qu'à celles des 18 et 25 avril 2017, et 20 décembre 2017.

Le recourant a exposé que le droit suisse exigeait l'inscription au registre foncier pour acquérir la propriété immobilière. Or, compte tenu des spécificités du contrat de vente, il n'était pas inscrit comme propriétaire au registre foncier, si bien qu'il n'avait pas acquis la propriété. L'intimé ne pouvait donc lui imputer une fortune

immobilière. Le recourant a en outre réitéré l'argument développé dans son opposition du 19 mai 2017 relatif au calcul des subsides de l'assurance-maladie.

Le recourant a joint, entre autres, la copie du contrat de vente du 9 octobre 2009, rédigé en italien, contenant la clause de réserve de propriété à l'art. 3 qui a la teneur suivante (en traduction libre): « Les parties conviennent, conformément aux articles 1523 et suivants du Code civil italien, que l'acquéreur n'acquiert la propriété du bien en question qu'après paiement intégral du prix, comme convenu ci-dessus. Le bien en question est livré à l'acquéreur qui, dorénavant, en acquiert la jouissance matérielle et en assume les risques. Il est à noter, en particulier, que l'acquéreur assume désormais tous les risques inhérents à la périssabilité et à la détérioration du bien, ainsi que tout risque lié à la responsabilité civile envers les tiers (let. a); au moment du paiement intégral du prix, le vendeur doit signer un acte authentique de réception afin de procéder aux formalités nécessaires dans les registres fonciers appropriés pour annoncer l'achat définitif du bien par l'acquéreur, qui supportera tous les frais, dépenses et toutes les taxes qui en découlent (let. d) ».

15. Dans sa réponse du 16 novembre 2018, l'intimé a conclu au rejet du recours. La vente avec réserve de propriété était une vente à effets obligatoires. Les parties convenaient que le prix serait payé au moyen de versements successifs. Le bien était alors immédiatement délivré à l'acquéreur qui en jouissait et en supportait les risques. Le critère de la livraison s'appliquait aux ventes avec clause de réserve de propriété, ce qui signifiait que la société immobilière avait inscrit dans sa comptabilité le produit de la vente en le rattachant au résultat de l'exercice au cours duquel était intervenue la livraison. Dans les comptes de la société immobilière et pour les autorités fiscales, le produit de la vente avait d'ores et déjà été enregistré l'année où le recourant avait pris possession de l'immeuble (le bien ayant été alors livré). La décision de l'AFC de renoncer aux corrections des taxations des périodes 2009 à 2015 ne liait pas l'intimé. Le bien immobilier et son produit devaient donc être comptabilisés dans le revenu déterminant le droit aux prestations complémentaires.
16. Dans sa réplique du 19 décembre 2018, le recourant a persisté dans ses conclusions. L'intimé prenait position au sujet de la contre-valeur économique du bien sans avoir obtenu les comptes de la société immobilière ni les avis de taxation des autorités fiscales italiennes. L'intimé supportait donc les conséquences de l'absence de la preuve des faits allégués. Celui-ci n'expliquait pas non plus son raisonnement aboutissant à la conclusion que les taxations non corrigées ne le liait pas.
17. Dans sa duplique du 29 janvier 2019, l'intimé a en substance relevé que son argumentation se fondait sur les principes généraux du contrat de vente ainsi que les conséquences comptables du critère de la livraison.
18. Le 9 avril 2019, le recourant a transmis la taxation rectificative 2016 du 10 avril 2019 dans laquelle l'AFC n'avait pas tenu compte de la fortune immobilière.

19. Dans sa détermination du 7 mai 2019, l'intimé a indiqué que la décision de l'AFC de renoncer à prendre en considération l'immeuble pour l'année 2016 n'était pas déterminante. Il a joint l'avis de taxation 2017, dans lequel l'AFC avait inclus le montant de la fortune brute immobilière ainsi que celui des revenus bruts immobiliers, et constaté que la fortune totale du couple étant inférieure à la déduction sociale sur la fortune avec ou sans immeuble, aucune fortune n'était retenue pour le calcul de l'impôt. Ainsi, la renonciation pour l'année 2016 n'avait aucune incidence.
20. Le 18 juillet 2019, le recourant a communiqué la taxation rectificative 2017 du 15 juillet 2019 dans laquelle l'AFC n'avait pas tenu compte de la fortune immobilière.
21. 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. Les dispositions de la LPGA, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, s'appliquent aux prestations complémentaires fédérales à moins que la LPC n'y déroge expressément (art. 1 al. 1 LPC). En matière de prestations complémentaires cantonales, la LPC et ses dispositions d'exécution fédérales et cantonales, ainsi que la LPGA et ses dispositions d'exécution, sont applicables par analogie en cas de silence de la législation cantonale (art. 1A LPCC).

La LPC a connu plusieurs modifications concernant le montant des revenus déterminants, entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. En cas de changement de règles de droit, la législation applicable reste celle qui était en vigueur lors de la réalisation de l'état de fait qui doit être apprécié juridiquement ou qui a des conséquences juridiques, sous réserve de dispositions particulières de droit transitoire (ATF 130 V 445 consid. 1.2.1; arrêt du Tribunal fédéral des assurances U 18/07 du 7 février 2008 consid. 1.2). Le droit aux prestations complémentaires du recourant se détermine dès lors selon les dispositions légales dans leur ancienne teneur pour la période jusqu'au 31 décembre 2010 et selon le nouveau droit pour les prestations dès cette date.

- 
3. Interjeté dans les forme et délai légaux, le recours est recevable (art. 56 al. 1 et 60 al. 1 LPGA; art. 9 de la loi cantonale du 14 octobre 1965 sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité [LPFC – J 4 20]; art. 43 LPCC).
  4. Le litige s'inscrit dans le cadre de la restitution d'un montant de CHF 83'206.15, représentant les subsides d'assurance-maladie et les frais médicaux qui auraient été indûment versés au recourant pour la période courant du 1<sup>er</sup> juin 2010 au 31 décembre 2017. Il porte particulièrement sur le principe de la prise en considération ainsi que sur les modalités de celle-ci d'un bien immobilier situé en Italie dans le calcul des prestations complémentaires.
  5. Sur le plan fédéral, 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 personnes qui, en raison de revenus excédentaires, n'ont pas droit à une prestation complémentaire annuelle, ont droit au remboursement des frais de maladie et d'invalidité qui dépassent la part des revenus excédentaires (art. 14 al. 6 LPC).

Selon l'art. 11 al. 1 LPC, les revenus déterminants comprennent notamment le produit de la fortune mobilière et immobilière (let. b) ; un quinzième de la fortune nette, un dixième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse CHF 40'000.- pour les couples (CHF 60'000.- dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 ; let. c, 1<sup>ère</sup> phrase) ; et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (let. g).

Quant aux dépenses, elles comprennent notamment, selon l'art. 10 al. 1 LPC, les montants destinés à la couverture des besoins vitaux (let. a) ; le loyer d'un appartement et les frais accessoires y relatifs (let. b) ; et les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble (al. 3 let. b).

6. Sur le plan cantonal, ont droit aux prestations complémentaires cantonales les personnes qui remplissent les conditions de l'art. 2 LPCC et dont le revenu annuel déterminant n'atteint pas le revenu minimum cantonal d'aide sociale applicable (art. 4 LPCC).

Le montant de la prestation complémentaire correspond à la différence entre les dépenses reconnues et le revenu déterminant du requérant (art. 15 al. 1 LPCC).

Aux termes de l'art. 5 al. 1 LPCC, le revenu déterminant est calculé conformément aux règles fixées dans la loi fédérale et ses dispositions d'exécution, moyennant certaines adaptations, notamment : les prestations complémentaires fédérales sont ajoutées au revenu déterminant (let. a) et en dérogation à l'art. 11 al. 1 let. c de la loi fédérale, la part de la fortune nette prise en compte dans le calcul du revenu déterminant est de un huitième, respectivement de un cinquième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, et ce après déduction des franchises prévues par cette disposition (let. c).

Quant aux dépenses reconnues, elles sont 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'art. 3 LPCC (art. 6 LPCC).

Les bénéficiaires du revenu minimum cantonal d'aide sociale ont droit au remboursement des frais de maladie et d'invalidité dans les limites définies par la législation fédérale, mais seulement jusqu'à concurrence du solde non remboursé au titre des prestations complémentaires fédérales (art. 3 al. 4 LPCC).

7. Pour le calcul de la prestation complémentaire fédérale annuelle, sont pris en compte en règle générale les revenus déterminants obtenus au cours de l'année civile précédente et l'état de la fortune le 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour laquelle la prestation est servie (art. 23 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]).

Pour la fixation des prestations complémentaires cantonales, est déterminante, la fortune au 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour laquelle la prestation est demandée (art. 9 al. 1 let. b LPCC).

Cela étant, selon l'art. 25 al. 1 OPC-AVS/AI, la prestation complémentaire annuelle doit être augmentée, réduite ou supprimée : lorsque les dépenses reconnues, les revenus déterminants et la fortune subissent une diminution ou une augmentation pour une durée qui sera vraisemblablement longue; sont déterminants les dépenses nouvelles et les revenus nouveaux et durables, convertis sur une année, ainsi que la fortune existant à la date à laquelle le changement intervient; on peut renoncer à adapter la prestation complémentaire annuelle, lorsque la modification est inférieure à CHF 120.- par an (let. c).

8. a. Les prestations complémentaires ont pour but de garantir la couverture des besoins vitaux des personnes qui, malgré les prestations de l'AVS ou de l'assurance-invalidité, ne disposent pas de ressources suffisantes pour subvenir à leurs besoins. Si elles disposent d'une fortune leur permettant de couvrir tout ou une partie de ces besoins, il n'appartient pas aux prestations complémentaires d'y pourvoir. Le législateur a en effet estimé qu'il était équitable que les bénéficiaires de prestations complémentaires emploient, sous réserve des franchises prévues par la loi, une partie de leur fortune pour la couverture de leur entretien courant. La part

de la fortune qui dépasse le montant de la franchise est ainsi « transformée en revenu » (Michel VALTERIO, Commentaire de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, 2015, p. 142, n. 42 ad art. 11).

La transformation de la fortune en revenu suppose que celle-ci se compose – à tout le moins s'agissant de la partie prise en considération à titre de revenu – de liquidités (argent liquide ou créances exigibles). Il en résulte qu'outre les liquidités effectivement disponibles, seules les valeurs patrimoniales qui peuvent être transférées à des tiers de manière onéreuse, cédées ou converties en liquidités d'une autre manière, peuvent être prises en compte lors de la fixation du revenu déterminant. Les éléments de fortune qui ne peuvent être convertis en argent ne doivent pas être retenus lors de la détermination de la fortune au sens de l'art. 11 al. 1 let. c LPC, dès lors qu'ils ne peuvent être affectés au financement des besoins vitaux (Ralph JÖHL/Patricia USINGER-EGGER, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV in Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht [SBVR], Band XIV, Soziale Sicherheit*, 3<sup>ème</sup> éd. 2016, p. 1842-1843 n. 161).

La fortune, au sens de l'art. 11 al. 1 let. b et c LPC, comprend toutes les choses mobilières et immobilières ainsi que les droits personnels et réels qui sont la propriété de l'assuré et qui peuvent être transformés en espèces (par le biais d'une vente ou d'un nantissement par exemple) pour être utilisés (Urs MÜLLER, *Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung*, 2006 n. 35, JÖHL, op cit., p. 1844 s n. 163).

À noter que l'art. 11 al. 1 let. c LPC mentionne la fortune nette, ce qui signifie que les dettes, telles que les dettes hypothécaires, les prêts, etc. doivent être déduites. L'existence de ces dettes doit cependant être prouvée (JÖHL, op.cit., p. 1793 n. 220).

b. En vertu de l'art. 17 OPC-AVS/AI, la fortune prise en compte est évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile (al. 1). Lorsque l'immeuble ne sert pas à l'habitation du requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, il est pris en compte à sa valeur vénale (al. 4), soit la valeur du marché (ch. 3444.02 des directives de l'office fédéral des assurances sociales concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI [DPC]).

Si la valeur actuelle (valeur du marché) d'un immeuble n'est pas connue, on peut se fonder sur la valeur moyenne entre la valeur selon la législation sur l'impôt cantonal direct et la valeur d'assurance immobilière, pour autant que la valeur ainsi obtenue ne soit pas manifestement erronée. Quant aux 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 DPC).

c. Dans la mesure où il n'y a lieu de tenir compte que des actifs dont l'assuré peut disposer sans restriction et qui sont effectivement versés, ne sont notamment pas

pris en considération pour le calcul de la prestation complémentaire : les éléments de fortune dont l'assuré est usufruitier ou titulaire d'un droit d'habitation ainsi que leur valeur capitalisée. Cette règle se justifie par le fait que si les titulaires d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ont un droit d'usage sur la chose, ils n'ont pas le droit d'en disposer librement puisqu'ils n'en deviennent pas propriétaires. Une fortune théorique ne saurait dès lors entrer en ligne de compte (VALTERIO, op cit., p. 144-145 n. 45 ad art. 11 et la note de bas de page n. 449 et les références).

9. a. Par dessaisissement au sens de l'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 123 V 35 consid. 1; ATF 121 V 204 consid. 4a). Il y a également dessaisissement lorsque le bénéficiaire a droit à certains éléments de revenu ou de fortune mais n'en fait pas usage ou s'abstient de faire valoir ses prétentions, ou encore lorsqu'il renonce à exercer une activité lucrative possible pour des raisons dont il est seul responsable (ATF 123 V 35 consid. 1). Il y a lieu de prendre en compte dans le revenu déterminant tout dessaisissement sans limite de temps (Pierre FERRARI, Dessaisissement volontaire et prestations complémentaires à l'AVS/AI in RSAS 2002, p. 420).

b. Le revenu de la fortune immobilière 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 des DPC).

Un droit d'usufruit en faveur de la personne qui demande des prestations complémentaires représente pour sa titulaire une valeur économique, dans la mesure où elle obtient ainsi une prestation dont elle ne pourrait, à défaut, bénéficier sans engager d'autres moyens financiers; pour ce motif, il importe de prendre en considération le produit de l'usufruit 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 (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_599/2014 du 14 janvier 2015 consid. 3 et les références).

Conformément à l'art. 758 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC – RS 210), l'usufruitier dont le droit n'est pas éminemment personnel peut en transférer l'exercice à un tiers. Ce dernier peut donc ne pas user et jouir lui-même de la chose, mais en procurer l'usage et/ou la jouissance à un tiers par convention, soit remettre la chose à bail et percevoir un loyer ou un fermage (arrêt précité consid. 4.1.).

Les loyers et fermages doivent, en principe, être pris en compte pour leur montant contractuel. Toutefois, lorsque ce montant est inférieur à celui qui est usuellement pratiqué dans la région, c'est ce dernier qui doit être pris en compte. Il en va de même dans les cas où aucun loyer n'a été convenu, ou dans les cas où l'immeuble est vide lors même qu'une location serait possible (ch. 3433.03 des DPC). Des loyers obtenus, on peut déduire 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 ; VALTERIO, op cit., p. 139 n. 37 ad art. 11 et la référence).

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 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). Le Tribunal fédéral a également jugé que l'emploi de ce taux n'apparaissait pas comme excessif (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 57/05 du 29 août 2006).

c. À la différence du droit d'usufruit, le droit d'habitation ne peut pas être cédé dans son exercice (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_599/2014 du 14 janvier 2015 consid. 4.1.1). Ainsi, le bénéficiaire du droit d'habitation ne saurait louer ou prêter l'appartement à un tiers (Amédéo WERMELINGER, Commentaire romand du Code civil II, 2016, n. 31 ad art. 776 CC). Lorsqu'une personne renonce totalement à l'exercice d'un droit d'habitation – notamment si celui-ci est radié du registre foncier ou n'y est même pas inscrit –, sa valeur annuelle est prise en compte en tant que revenu de la fortune immobilière. Sont exceptés les cas dans lesquels le droit d'habitation ne peut plus être exercé pour des raisons de santé. La valeur annuelle correspond à la valeur locative, après déduction des coûts que le bénéficiaire a assumés, ou aurait été appelé à assumer, avec le droit d'habitation (notamment les frais d'entretien de l'immeuble ; ch. 3482.13 des DPC).

10. Dans le domaine des assurances sociales notamment, la procédure est régie par le principe inquisitoire, selon lequel les faits pertinents de la cause doivent être constatés d'office par le juge. Mais ce principe n'est pas absolu. Sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à l'instruction de l'affaire. Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 125 V 193 consid. 2 et les références).

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 130 III 321 consid. 3.2 et 3.3 ; ATF 126 V 353 consid. 5b ; ATF 125 V 193 consid. 2 et les références). 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 (ATF 126 V 319 consid. 5a).

11. a. En l'espèce, l'intimé a tenu compte du bien immobilier sis en Italie dans le calcul des prestations complémentaires, considérant que le recourant en était le propriétaire. Ce dernier conteste avoir acquis la propriété dudit bien, invoquant la réserve de propriété contenue à l'art. 3 du contrat de vente du 9 octobre 2009.

b. L'immeuble litigieux étant situé en Italie, il existe un élément d'extranéité, ce qui implique qu'il faut déterminer le droit applicable en matière de droits réels conformément à la loi fédérale sur le droit international privé du 18 décembre 1987 (LDIP – RS 291 ; cf. ATAS/1122/2013 du 19 novembre 2013 consid. 14 a/aa).

Selon l'art. 99 al. 1 LDIP, les droits réels immobiliers sont régis par le droit du lieu de situation de l'immeuble. La *lex rei sitae* régit les conditions d'acquisition et de transfert, ainsi que le contenu et les effets des droits réels immobiliers (Louis GAILLARD, Commentaire romand de la loi sur le droit international privé et de la Convention de Lugano, 2011, n. 2 ad art. 99 LDIP).

In casu, le droit italien est applicable en ce qui concerne les droits réels immobiliers et notamment l'acquisition de la propriété par le recourant. Or, selon l'extrait du registre foncier italien du 23 décembre 2016 figurant au dossier, la société B \_\_\_\_\_ SRL (venderesse) est la propriétaire du bien immobilier litigieux, ce qui n'est pas contesté par l'intimé. Cela découle de la réserve de propriété contenue à l'art. 3 du contrat de vente, aux termes duquel le recourant, en sa qualité d'acquéreur, ne deviendra propriétaire du bien en question qu'après paiement intégral du prix, ce qui aura lieu en principe en août 2021 selon le nouvel échéancier conclu entre les parties. Cette disposition est d'ailleurs conforme à l'art. 1523 du Code civil italien (<http://www.ipsoa.it/codici/cc/14/t3>). Force est ainsi de constater qu'au regard de la situation juridique issue du droit civil (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 57/05 du 29 août 2006) et vu les actes officiels et registres publics qui seuls font foi en la matière (ATAS/154/2014 du 5 février 2014 consid. 18), l'immeuble en cause n'est pas encore la propriété du recourant.

Or, ce qui importe est de déterminer si le recourant peut librement disposer de ce bien pour subvenir à ses besoins vitaux, sans avoir à recourir à l'aide des prestations complémentaires, c'est-à-dire s'il peut le vendre et utiliser le bénéfice réalisé. Quand bien même, à ce stade, le recourant n'est pas encore le propriétaire du bien, il finance néanmoins son acquisition, si bien qu'on se demande si, nonobstant la réserve de propriété, celui-ci peut revendre le bien à un tiers (et donc potentiellement réaliser un bénéfice) et désintéresser la venderesse. Ce point mérite de plus amples investigations en droit italien. Dans la mesure où, de toute manière, l'intimé a tenu compte, au titre de la fortune immobilière – dans l'hypothèse où le recourant peut librement disposer du bien immobilier –, d'un montant selon un procédé contraire au droit, il convient de lui renvoyer la cause afin qu'il effectue les recherches juridiques en droit italien et évalue le bien conformément aux règles en la matière.

---

En effet, l'intimé a tenu compte du prix d'acquisition à titre de fortune immobilière dont elle a déduit le solde du prix encore à payer sous l'intitulé « hypothèque ». Ce faisant, dans les plans de calcul, dans la colonne « montant présenté », l'intimé a mentionné un montant de CHF 189'925.- (du 1<sup>er</sup> juin 2010 au 31 décembre 2011), de CHF 168'155.- (en 2012), de CHF 153'691.25 (en 2013), de CHF 153'450.- (en 2014), de CHF 150'300.- (en 2015), de CHF 135'437.50 (en 2016) et de CHF 107'390.- (dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017), montant qui correspond à la valeur du marché. Or, si l'attestation du 4 février 2017 du géomètre italien indique effectivement une valeur vénale actuelle du bien immobilier de EUR 100'000.-, la valeur vénale de l'immeuble est par contre inconnue pour les années 2010 à 2016. En l'absence de renseignements à ce sujet, force est de constater que, pour ces années-ci, l'administration a calculé la valeur du bien de façon aléatoire. Il y a donc lieu de lui renvoyer le dossier afin qu'elle fasse déterminer la valeur vénale de l'immeuble pour chacune des années 2010 à 2016 par un expert.

c. Cela étant exposé, dans l'hypothèse où selon le droit italien, le recourant ne peut revendre le bien immobilier à un tiers avant d'en avoir acquis la propriété – auquel cas il ne peut donc pas en disposer librement, si bien qu'une fortune immobilière ne saurait entrer en ligne de compte (à défaut de pouvoir assurer la couverture des besoins vitaux) –, sa situation devrait néanmoins, et en principe, être considérée comme étant analogue à celle d'un usufruitier. En effet, à l'instar d'un usufruitier, il ressort du contrat de vente en cause que le recourant peut user et jouir du bien immobilier. Il en assume également les risques. Il serait choquant de ne pas tenir compte de cette constellation particulière dans les calculs, alors que le recourant, qui demande des prestations complémentaires, finance l'acquisition d'un bien immobilier au moyen d'actifs qui lui permettraient de subvenir à ses besoins vitaux. Cela étant, on ignore si, selon le droit italien, ce dernier peut déjà louer le bien et en conséquence percevoir un loyer. Il appartiendra à l'intimé de procéder à cette recherche juridique. Dans l'affirmative, et en l'absence d'une mise en location du bien immobilier, l'intimé pourra alors prendre en considération le produit de l'usufruit, qui représente une valeur économique, en tant que produit de la fortune immobilière dans les revenus déterminants. Il faudrait en effet admettre qu'en renonçant à percevoir un loyer, le recourant renonce à mettre en valeur une source de revenus, ce qui est constitutif d'un dessaisissement (cf. consid. 9a et 9b ci-dessus ; cf. arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 37/03 du 15 octobre 2003 consid. 3).

Dans l'hypothèse où selon le droit italien, le recourant ne peut pas encore louer le bien immobilier, il y aura lieu de considérer que celui-ci bénéficie, dans l'intervalle, d'un droit d'habitation, auquel cas l'intimé pourra également en tenir compte à titre de revenu de la fortune immobilière. En effet, puisque le recourant finance un bien immobilier à l'étranger, alors qu'il doit avoir son domicile en Suisse, dans le canton de Genève, pour prétendre aux prestations complémentaires fédérales (art. 4 al. 1 LPC), respectivement aux prestations complémentaires cantonales (art. 2 al. 1 let. a

---

LPCC), il ne peut donc se loger dans le bien immobilier sis en Italie que durant les vacances, soit durant de brefs moments. Partant, il y a lieu de considérer qu'il a renoncé à l'exercice d'un droit d'habitation lors même qu'il pourrait encore l'exercer, le recourant n'en étant pas empêché pour des raisons de santé (cf. consid. 9b et 9c ci-dessus).

12. On relèvera enfin que c'est à tort que le recourant considère que le calcul des subsides, dans le cas d'espèce, doit se baser sur le revenu déterminant unifié.

En effet, selon l'art. 65 al. 1, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> phrase, LAMal, les cantons accordent une réduction de primes aux assurés de condition économique modeste. Ils versent directement le montant correspondant aux assureurs concernés. La loi d'application de la loi fédérale sur l'assurance-maladie du 29 mai 1997 (LaLAMal – J 3 05) régit à son chap. VI (art. 19 ss) les subsides en faveur de certains assurés. Ainsi, l'État de Genève accorde aux assurés de condition économique modeste des subsides destinés à la couverture totale ou partielle des primes de l'assurance-maladie (art. 19 al. 1). Les ayants droit sont, sous réserve d'exceptions ici non pertinentes, les assurés de condition économique modeste, définis selon des limites de revenus, ainsi que les assurés bénéficiaires des prestations complémentaires à l'AVS/AI ou de prestations complémentaires familiales accordées par le SPC (art. 20 al. 1). Le montant des subsides est fixé par le Conseil d'État; il dépend du revenu déterminant (soit celui résultant de la loi sur le revenu déterminant unifié du 19 mai 2005 ; art. 21 al. 2) et des charges de famille assumées par l'assuré; il peut être différent pour les enfants et les adultes; il ne peut être supérieur à la prime de l'assurance obligatoire des soins (art. 22 al. 1, 2 et 5 dans sa teneur en vigueur jusqu'au 26 janvier 2018 ici pertinente).

De son côté, la LPC prévoit, à son art. 10 al. 3 let. c et d, que les dépenses reconnues pour le calcul du droit aux prestations complémentaires comprennent les cotisations aux assurances sociales de la Confédération, à l'exclusion des primes d'assurance-maladie, ainsi que le montant forfaitaire annuel pour l'assurance obligatoire des soins, qui doit correspondre au montant de la prime moyenne cantonale ou régionale pour l'assurance obligatoire des soins (couverture accidents comprise). Cependant, jusqu'au 30 juin 2016, les bénéficiaires de prestations complémentaires à l'AVS/AI avaient droit à un subside égal au montant de leur prime d'assurance obligatoire des soins, mais au maximum au montant correspondant à la prime moyenne cantonale fixée par le département fédéral de l'intérieur (art. 22 al. 6 aLaLAMal).

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016 – à la suite d'une modification introduite par la loi 11540 du 18 décembre 2014 adoptée lors de la votation référendaire du 28 février 2016 –, les bénéficiaires d'une prestation annuelle, fédérale et/ou cantonale, complémentaire à l'AVS/AI ont droit à un subside égal au montant de leur prime d'assurance obligatoire des soins, mais au maximum au montant correspondant à la prime moyenne cantonale fixée par le département fédéral de l'intérieur, tandis que les personnes qui ont un excédent de ressources inférieur à la prime moyenne

cantonale ont droit à un subside équivalent à la différence entre la prime moyenne cantonale et l'excédent de ressources.

Proposé comme l'une des mesures d'économies dans le cadre de l'élaboration du budget 2015, le projet de loi 11540 visait notamment à réduire les effets de seuil constatés en matière de droit au subside complet de l'assurance-maladie en cas de droit aux prestations complémentaires, étant précisé que recevaient alors automatiquement un subside complet, correspondant au maximum à la prime moyenne cantonale, non seulement les bénéficiaires de prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, mais aussi les personnes – à l'instar du recourant – qui n'avaient droit à aucune prestation complémentaire lorsque leur excédent de ressources (soit la différence entre leur revenu déterminant et leurs dépenses reconnues) était inférieur à la prime moyenne cantonale. La loi 11540 a visé à réduire le subside d'assurance-maladie à la différence entre la prime moyenne cantonale et l'excédent de ressources pour cette seconde catégorie de personnes (cf. ATAS/692/2017 du 22 août 2017 consid. 2a et 2b).

Le système genevois prévoit donc deux types de subsides :

- le subside « partiel » d'assurance-maladie qui vise les assurés de condition modeste et qui dépend du revenu déterminant unifié ;
- le subside « complet » d'assurance-maladie qui dépend du droit aux prestations complémentaires.

Or, en l'espèce, dans la mesure où le recourant a demandé des prestations complémentaires en date du 12 mars 2004, c'est donc dans le cadre de l'examen de son droit à de telles prestations que s'inscrit le subside « complet » litigieux, raison pour laquelle l'intimé n'avait pas à se fonder sur le revenu déterminant unifié (cf. dans ce sens : ATAS/754/2013 du 31 juillet 2013 consid. 5).

13. Au vu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis et la décision sur opposition du 18 septembre 2018 annulée. La cause sera renvoyée à l'intimé pour instruction complémentaire au sens des considérants et nouvelle décision.

Le recourant, représenté par un mandataire professionnellement qualifié, obtenant partiellement gain de cause, une indemnité 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]; ATAS/554/2018 du 31 mai 2018 consid. 14), arrêtée en l'espèce à CHF 1'200.-.

Pour le surplus, la procédure est gratuite (art. 61 let. a LPGA).

**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 sur opposition du 18 septembre 2018.
4. Renvoie la cause à l'intimé pour instruction complémentaire au sens des considérants et nouvelle décision.
5. Alloue au recourant une indemnité de procédure de CHF 1'200.-, à la 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