

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2501/2015

ATAS/191/2016

COUR DE JUSTICE

Chambre des assurances sociales

Arrêt du 8 mars 2016

1^{ère} Chambre

En la cause

Monsieur A_____, domicilié à GENÈVE

recourant

contre

SERVICE DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES, sis route
de Chêne 54, GENÈVE

intimé

**Siégeant : Doris GALEAZZI, Présidente; Evelyne BOUCHAARA et Christine
TARRIT-DESHUSSES, Juges assesseurs**

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 m² sont composées d'une maison d'habitation et de dépendances ; la maison, de 100 m², comprend un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles aménageables. Le tout, « en bon état général », a été estimé à 104'000.- euros.
4. Par courrier du 12 janvier 2015, l'intéressé a informé le SPC qu'il avait résilié par anticipation le contrat de sous-location avec effet au 15 février 2015.
5. Par décision du 23 janvier 2015, le SPC a pris en considération à compter du 1^{er} février 2015 une sous-location à hauteur de CHF 11'400.-, et une fortune immobilière de CHF 104'000.-. Il a ainsi réclamé à l'intéressé le remboursement de la somme de CHF 1'425.-, représentant la différence entre les prestations (PCC et PCF) dues du 1^{er} novembre 2014 au 31 janvier 2015, soit CHF 4'775.-, et les prestations déjà versées pour la même période, soit CHF 6'200.-. Le SPC l'a par ailleurs informé que dès le 1^{er} février 2015, son droit aux PCF et PCC serait de CHF 1'376.- par mois.
6. Le même jour, le SPC a prié l'intéressé de lui transmettre, notamment, une estimation officielle de la valeur vénale actuelle de son bien immobilier, en précisant l'année de construction, par un architecte, un notaire ou un agent immobilier, compte tenu des travaux effectués depuis l'année 2010 (expertise de l'année 2010 à réactualiser), ainsi qu'une évaluation de la valeur locative annuelle du marché, soit du revenu locatif potentiel du bien dans l'éventualité où il serait loué à des tiers.
7. Le 22 février 2015, l'assuré a communiqué au SPC les documents demandés, soit plus particulièrement, une estimation de la valeur vénale actuelle du bien immobilier comprenant également une estimation de la valeur locative. À cet égard,

l'intéressé a précisé que le bien n'avait jamais été loué et ne le serait jamais et qu'il serait mis en vente dès le mois de mars 2015.

L'intéressé allègue au surplus qu'« au vu de la situation difficile dans laquelle je me retrouve aujourd'hui, d'une part, par la diminution de ma rente SPC et, d'autre part, au renoncement à la sous-location d'une chambre dans mon appartement, je suis dans l'impossibilité de vous régler actuellement la facture de CHF 1'400.- en restitution du revenu de sous-location ».

8. Par décision du 31 mars 2015, le SPC a pris en considération une fortune immobilière de CHF 157'438.30 du 1^{er} août au 31 décembre 2010, de CHF 157'662.10 du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011, de CHF 160'330.70 du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012, de CHF 176'283.35 du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013, de CHF 188'536.30 du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014, et de CHF 182'512.- à compter du 1^{er} janvier 2015. Il a ainsi supprimé le droit de l'intéressé aux prestations complémentaires à compter du 1^{er} avril 2015, et lui a réclamé le remboursement de la somme de CHF 108'125.-, représentant la différence entre les prestations (PCC et PCF) dues du 1^{er} août 2010 au 31 mars 2015, soit CHF 5'422.-, et les prestations déjà versées pour la même période, soit CHF 113'547.-.
9. Par décision du même jour, le SPC a requis de l'intéressé, au nom et pour le compte du service d'assurance-maladie (SAM), le remboursement de la somme de CHF 896.40, représentant les subsides d'assurance-maladie versés à tort.
10. Le 15 avril 2015, le SPC a expliqué à l'intéressé qu'il avait repris le calcul des prestations complémentaires, en tenant compte de la valeur vénale de l'immeuble sis en France dont il était propriétaire, soit 104'000.- euros en 2010, 117'200.- euros en 2011, 130'400.- euros en 2012, 143'600.- euros en 2013, 156'800.- euros en 2014 et 170'000.- euros en 2015. Ces valeurs en euros ont été converties en francs suisses selon les cours de change officiels de chaque année respective. Les dettes justifiées par documents ont été prises en considération chaque fin d'année déterminante. S'agissant du produit du bien immobilier, une valeur locative potentielle a été retenue, sur la base de l'estimation immobilière établie par le notaire, soit 700.- euros en 2015.
11. L'intéressé a formé opposition le 12 mai 2015.

Il souligne que c'est en toute bonne foi qu'il a déclaré son bien immobilier auprès du SPC en décembre 2014, lors de la révision de son droit aux prestations complémentaires. Il allègue se trouver dorénavant dans une situation financière catastrophique, sans seul revenu étant désormais sa rente de vieillesse d'un montant de CHF 1'060.-. Il relève qu'il ne peut fournir aucune estimation concernant la vente de son bien immobilier, puisqu'il n'a reçu à ce jour aucune offre, malgré tous ses efforts pour tenter de le vendre. Il conteste qu'une valeur locative théorique soit prise en considération, puisque le bâtiment n'était pas habitable durant toutes ces années. Il n'a du reste pas encore obtenu le permis d'habiter.

12. L'intéressé a été entendu par le SPC le 3 juin 2015. Il résulte du procès-verbal établi à l'occasion que

« la maison est invendable ou louable en l'état pour cause de normes de sécurité (toiture en amiante, pas de volets et certificat de fin de travaux pas encore délivré). La maison est inhabitable, car pas en état. De plus, il n'aurait pas le droit de la louer telle quelle. *L'intéressé* insiste également sur la valeur vénale qui serait surévaluée, ne reflétant pas la valeur de la maison qui serait bien entendu inférieure. Dans ce sens, il explique également qu'il souhaiterait bien faire établir une nouvelle évaluation, mais il ne dispose malheureusement pas des moyens financiers pour faire appel à un expert ».

13. Par décision du 18 juin 2015, le SPC a rejeté l'opposition. Le SPC relève que, jusqu'au 15 décembre 2014, date à laquelle il avait déclaré l'existence de la grange à rénover, l'intéressé avait tu son existence. Le SPC rappelle que la valeur du bien immobilier est passée de 104'000.- euros, selon l'estimation du 11 janvier 2010 de l'agence du C_____, à 170'000.- euros en février 2015, selon Me D_____, notaire. Le SPC relève qu'il ne dispose pas de documents relatifs à d'éventuelles tentatives de vente restées vaines.

14. L'intéressé a interjeté recours le 17 juillet 2015 contre ladite décision. Il souligne le fait qu'excepté ce bien immobilier français, il n'a aucune autre fortune ni aucun autre revenu, de sorte que la suppression de ses prestations complémentaires avec effet immédiat en mars 2015 l'a laissé dans une situation financière extrêmement précaire.

Il considère que « l'agent immobilier a effectué cette estimation dans l'urgence, selon des tablettes prédéfinies et sur des logiciels pré-formatés (une seule visite par un commercial non architecte), sans tenir compte, ni m'avertir des nouvelles dispositions concernant les normes concernant les matériaux dangereux, autorisés ou non en cas de vente du bien. Elle ne correspond donc pas à la valeur vénale réelle du bien. Il faut préciser qu'une partie de l'avant-toit de ce bien est formé de plaques de fibrociment amiantées préformées sur environ 65 m² et probablement le toit lui-même aussi, cette couverture datant des années quarante. (...) C'est seulement au moment d'un rendez-vous avec un client intéressé par l'achat de ce bien, arrivé par un canal privé, avec un architecte, qu'on m'a informé que la législation française était applicable et que les travaux de désamiantage étaient obligatoires par une entreprise spécialisée en cas de vente immobilière ou de location. Ces travaux auront un coût très important, en rapport à la valeur du bien ».

L'intéressé requiert dès lors que le calcul de sa fortune soit recalculé en tenant compte de ces frais et de ses dettes. Il conclut à l'annulation de la décision du 18 juin 2015.

15. Dans sa réponse du 7 août 2015, le SPC a proposé le rejet du recours. Il constate que selon le recourant, une nouvelle estimation de son bien immobilier serait nécessaire pour que soient pris en compte les coûts liés au désamiantage du toit et

de l'avant-toit, mais qu'il ne dispose pas des moyens financiers pour demander une nouvelle expertise.

Le SPC ajoute que la remise de l'obligation de restituer le montant réclamé ne pourra être examinée qu'après l'entrée en force de la décision litigieuse.

16. Dans sa réplique du 30 août 2015, l'intéressé a produit deux devis concernant le désamiantage de l'avant-toit pour 15'996.- euros et du toit pour 53'884.- euros. Il persiste dès lors à demander l'octroi de l'effet suspensif à son recours, l'annulation des décisions des 31 mars et 15 avril 2015 et de la décision sur opposition du 18 juin 2015, l'annulation de l'estimation de la valeur vénale de son bien immobilier, une réévaluation complète de sa situation et des montants concernant la valeur du bien provoquant l'augmentation de sa fortune, l'annulation de la demande de remboursement du SPC du 24 juin 2015 et de la menace de saisie de son AVS le propulsant dans la pauvreté et le rétablissement de ses prestations complémentaires jusqu'à la vente de son bien immobilier.

17. Dans sa duplique du 22 septembre 2015, le SPC a rappelé que selon l'attestation du 11 janvier 2010, le bien composé d'une maison d'habitation et de dépendances était en bon état général et était estimé à 104'000.- euros et selon celle du 3 février 2015, à 170'000.- euros, montant tenant compte des facteurs objectifs (m² habitables et utiles, surface du terrain et d'éléments plus subjectifs, niveau de l'immobilier, environnement, situation, cachet du bien).

Selon le SPC, l'amiante est présent dans la plupart des bâtiments construits avant 1991. Ce produit n'est particulièrement dangereux que lorsqu'il est libéré dans l'air au cours de travaux de démolition ou de transformation. Il ne présente en revanche pas de danger particulier lorsqu'il est intimement mêlé à un matériau en place et ne présente pas de risque en utilisation normale pour l'utilisateur du bâtiment.

Le SPC persiste dès lors dans ses conclusions.

18. Le 23 octobre 2015, l'intéressé a informé la chambre de céans qu'il avait contesté auprès de Me D_____ son expertise du 3 février 2015, lui reprochant de n'avoir pas tenu compte de la présence d'amiante dans le bâtiment.

19. Interrogé par la chambre de céans, Me D_____ a précisé le 26 novembre 2015 que ce bien immobilier « se compose

a) d'un bâtiment édifié sur rez-de-chaussée, d'un étage et combles

au rez-de-chaussée : cuisine avec les meubles, une salle de bains, une chambre

à l'étage : un bureau - une salle à manger- salon, chambre, salle de bains

la superficie habitable est d'environ 137 m²

à l'étage une terrasse couverte d'environ 39 m².

b) de dépendances composées de :

* un garage de 37 M2

* une grange de 44 M2

c) et d'un jardin »

L'ensemble a une superficie totale de 993 m².

Le bien a fait l'objet d'une rénovation (chauffage géothermie, visiophone, double vitrage, isolation). Des travaux de finitions restent à exécuter (revêtement de l'escalier et plafond de la cuisine).

S'agissant de l'amiante, Me D_____ a ajouté que

« Le revêtement de la toiture se compose d'ardoises fibrociment (type « Eternit »). Ces ardoises contiennent de l'amiante. La loi n'impose pas l'enlèvement des produits contenant de l'amiante sauf dans l'hypothèse où ce produit se dégrade dans le cadre de lieu confiné (espace de travail).

La présence de produit contenant de l'amiante lors de son enlèvement impose le respect d'une procédure spécifique d'enlèvement et de stockage. Cette procédure entraîne un coût supplémentaire par rapport à un revêtement ne contenant pas de l'amiante ».

Il a confirmé que l'avis de valeur communiqué tenait compte de la présence d'amiante sur la toiture.

Il explique avoir déterminé la valeur vénale du bien par comparaison avec les prix de vente sur la même commune. Aussi s'est-il fondé sur le fait que le 17 février 2014, une maison d'habitation avec jardin attenant, comprenant au rez-de-chaussée, cuisine, séjour, salle de bains, WC et à l'étage, trois chambres, bureau, WC, d'une superficie de 663 m² avec 140 m² habitables, sans dépendances, avait été vendue 155'000.- euros, étant précisé que le revêtement de la toiture de ce bien est en ardoise fibrociment (amiante). Un autre bien immobilier, d'une superficie de 95m² habitables et d'une parcelle de 1450 m², a été vendu le 30 octobre 2015 138'000.- euros. La maison d'habitation comprend au rez-de-chaussée, une cave voûtée, une cuisine, une salle à manger, et à l'étage, deux chambres, salon, WC, salle d'eau et grenier, ainsi qu'un petit bâtiment à usage de poulailler et une grange. Ce bien nécessite une réfection partielle de la toiture estimée à 45'811.- euros.

20. Par courrier du 14 décembre 2015, le SPC a accepté de ramener, dès le 1^{er} décembre 2015, à 138'000.- euros le montant à prendre en compte au titre de bien immobilier pour le calcul des prestations complémentaires, compte tenu des prix indiqués par Me D_____.
21. Invité à se déterminer sur le nouveau montant pris en considération par le SPC, l'intéressé a repris les arguments déjà développés dans ses précédentes écritures. Il a ajouté que « comme je vous en avais informé dans mes courriers précédents, je suis en tractation pour la vente de mon bien immobilier en France, mais le marché est très difficile. Pour le moment, les négociations n'ont pas abouti ». Il persiste dans ses conclusions.

22. Le SPC a fait savoir le 13 janvier 2016 qu'il n'avait pas d'observations complémentaires à formuler.
23. Sur ce, 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) en vigueur dès 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 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^{er} janvier 2003, s'appliquent aux prestations complémentaires fédérales à moins que la LPC n'y déroge expressément (art. 1 al. 1 LPC).

Il en va de même en matière de prestations complémentaires cantonales (cf. art. 1A let. b LPCC).

3. Le litige porte sur le droit du SPC de réclamer à l'intéressé le remboursement de la somme de 108'125 euros pour la période du 1^{er} août 2010 au 31 mars 2015, et plus particulièrement sur la question du montant de la fortune immobilière et du produit immobilier.
4. Interjeté dans les forme et délai prévus par la loi, le recours est recevable (art. 56 et 60 LPGA ; art. 43 LPCC).
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 LPC dispose que le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants.

6. 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), le montant de la prestation complémentaire correspondant

à la différence entre les dépenses reconnues et le revenu déterminant du requérant (art. 15 al. 1 LPCC).

La LPCC renvoie à la réglementation fédérale pour le calcul du revenu et la fortune déterminants, sous réserve de quelques adaptations (art. 5 et 7 LPCC).

7. L'art. 10 al. 1 let. a ch. 1 LPC, dans sa teneur au 1^{er} janvier 2015 applicable au cas d'espèce, prévoit, pour les personnes vivant à domicile, que les dépenses reconnues comprennent les montants destinés à la couverture des besoins vitaux, soit, par année CHF 19'290.- pour les personnes seules. Selon la let. b ch. 1 de cette disposition, les dépenses reconnues comprennent en outre le loyer d'un appartement et les frais accessoires y relatifs; le montant annuel maximal reconnu est de CHF 13'200.- pour les personnes seules.

L'al. 3 de l'art. 10 LPC dispose que sont en outre reconnus comme dépenses les frais d'obtention du revenu, jusqu'à concurrence du revenu brut de l'activité lucrative (let. a), les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble (let. b), les cotisations aux assurances sociales de la Confédération, à l'exclusion des primes d'assurance-maladie (let. c), le montant forfaitaire annuel pour l'assurance obligatoire des soins, lequel doit correspondre au montant de la prime moyenne cantonale ou régionale pour l'assurance obligatoire des soins, couverture accidents comprise (let. d) et les pensions alimentaires versées en vertu du droit de la famille (let. e).

8. a. Aux termes de l'art. 11 al. 1 LPC, les revenus déterminants comprennent, entre autres, 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 37'500.- pour les personnes seules (let. c).

En dérogation à l'art. 11 al. 1 let. c LPC, l'art. 5 let. c LPCC dispose notamment que la part de la fortune nette prise en compte dans le calcul du revenu déterminant est d'un huitième, respectivement d'un cinquième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse.

Selon l'art. 23 de l'ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 15 janvier 1971 (OPC-AVS/AI - RS 831.301) et l'art. 9 LPCC, sont pris en compte en règle générale pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle, les revenus déterminants obtenus au cours de l'année civile précédente et l'état de la fortune le 1^{er} janvier de l'année pour laquelle la prestation est servie (al. 1) ; peut également entrer en considération comme période de calcul celle sur laquelle se fonde la dernière taxation fiscale (al. 2). La prestation complémentaire annuelle doit toujours être calculée compte tenu des rentes, pensions et autres prestations périodiques en cours (art. 11 al. 1 let. d LPC - al. 3).

b. S'agissant du produit de la fortune immobilière, lorsque le bénéficiaire n'habite pas le bien immobilier et que celui-ci n'est pas loué, un loyer conforme à l'usage local ou le revenu moyen reflétant le rendement pendant la durée de vie des

bâtiments situés sur le terrain doit être retenu. Selon la doctrine, ce revenu moyen peut être estimé à 5%. Il y a à nouveau lieu de déduire de ce revenu hypothétique les frais d'entretien forfaitaires et les intérêts hypothécaires (Erwin CARIGIET/Uwe KOCH, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, 2^{ème} éd. 2009, p. 172).

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 du bien pour fixer la valeur locative est admissible, et ce, dans la mesure où les conditions locales ne peuvent pas être déterminées aisément, contrairement aux immeubles situés dans le canton (cf. ATAS/237/2012, ATAS/43/2010, ATAS/732/2009). Le Tribunal fédéral a également jugé que l'emploi de ce taux n'apparaissait pas comme excessif (arrêt du Tribunal fédéral P 57/05 du 29 août 2006).

c. Concernant la fortune immobilière, l'art. 17 OPC-AVS/AI dispose que la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile (al. 1); 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 (al. 4).

Selon la jurisprudence, par valeur vénale d'un immeuble selon l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI, l'on entend le prix de vente du bien dans le cadre de transactions qui se déroulent dans des conditions normales (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 50/00 Gr du 8 février 2001 consid. 2a). La manière de déterminer la valeur vénale – valeur nettement plus élevée que la valeur fiscale - est laissée aux cantons (cf. arrêt du Tribunal fédéral P 13/01 du 25 février 2002 consid. 5c/aa). Diverses solutions ont été consacrées par la jurisprudence: établissement de la valeur vénale par la commission cantonale d'estimation, addition de la valeur temporelle des immeubles de la propriété foncière concernée et de la valeur vénale du sol, valeur moyenne entre la valeur fiscale et la valeur de l'assurance immobilière et valeur officielle (Pratique VSI 1998, p. 279).

9. 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).
10. 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 ; la vraisemblance prépondérante suppose que, d'un point de vue objectif, des motifs importants plaident pour l'exactitude d'une allégation, sans que d'autres possibilités ne revêtent une importance significative ou n'entrent raisonnablement en considération (ATF 139 V 176 consid. 5.3 et les références). 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 360 consid. 5b ; 125 V 195 consid. 2 et les références ; cf. ATF 130 III 324 consid. 3.2 et 3.3). 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 322 consid. 5a).

11. Aux termes de l'art. 25 al. 1 1^{ère} phrase LPGA, « les prestations indûment touchées doivent être restituées ».

Selon la jurisprudence, cela implique que soient réunies les conditions d'une reconsidération (cf. art. 53 al. 2 LPGA) ou d'une révision procédurale (cf. art. 53 al. 1er LPGA) de la décision – formelle ou non – par laquelle les prestations ont été accordées (ATF 130 V 318 consid. 5.2). La modification de décisions d'octroi de prestations complémentaires peut avoir un effet ex tunc - et, partant, justifier la répétition de prestations déjà perçues - lorsque sont réalisées les conditions qui président à la révocation, par son auteur, d'une décision administrative.

À cet égard, la jurisprudence constante distingue la révision d'une décision entrée en force formelle, à laquelle l'administration est tenue de procéder lorsque sont découverts des faits nouveaux ou de nouveaux moyens de preuve susceptibles de conduire à une appréciation juridique différente (ATF 122 V 19 consid. 3a; ATF 134 consid. 2c; ATF 169 consid. 4a; ATF 121 V 1 consid. 6), de la reconsidération d'une décision formellement passée en force de chose décidée sur laquelle une autorité judiciaire ne s'est pas prononcée quant au fond, à laquelle l'administration peut procéder pour autant que la décision soit sans nul doute erronée et que sa rectification revête une importance notable (ATF 122 V 19 consid. 3a; ATF 122 V 169 consid. 4a; ATF 121 V 1 consid. 6). En ce qui concerne plus particulièrement la révision, l'obligation de restituer des prestations complémentaires indûment touchées et son étendue dans le temps ne sont pas liées à une violation de l'obligation de renseigner (ATF 122 V 134 consid. 2e). Il s'agit simplement de rétablir l'ordre légal après la découverte du fait nouveau (arrêt du Tribunal fédéral 8C_120/2008 du 4 septembre 2008 consid. 3.1).

Lorsque le versement indu résulte d'une violation de l'obligation de renseigner au sens des art. 31 LPGA, art. 31 LPC et 11 LPCC et que cette violation est en relation de causalité avec la perception induue de prestations d'assurance, la modification de la prestation a un effet rétroactif (ex tunc), qui entraîne - sous réserve des autres conditions mises à la restitution - une obligation de restituer (ATF 119 V 431 consid. 2; SVR 1995 IV n° 58 p. 165).

12. En premier lieu, il convient de déterminer si l'intéressé a touché indûment des prestations de la part du SPC.

En l'espèce, l'intéressé a acquis une grange en France en 1994.

Étant donné que ce bien immobilier n'a pas été pris en compte dans le calcul du droit aux prestations alors qu'il devait l'être, l'intéressé a perçu des prestations auxquelles il n'avait pas droit.

Ces faits sont importants car de nature à modifier le calcul du revenu déterminant et ils existaient déjà lorsque les décisions entrées en force ont été rendues, mais ils ont été découverts après coup, en décembre 2012. Par conséquent, il s'agit d'un motif de révision procédurale (ATF 122 V 134 consid. 2d et les arrêts cités). Partant, en vertu de l'art. 25 al. 1 LPGA, le SPC était en droit de réclamer la restitution des prestations versées indûment à l'intéressé indépendamment de sa bonne foi dès lors qu'il y a lieu de rétablir la situation légale.

13. En vertu de l'art. 25 al. 2 LPGA, le droit de demander la restitution s'éteint un an après le moment où l'institution d'assurance a eu connaissance du fait, mais au plus tard cinq ans après le versement de la prestation. Si la créance naît d'un acte punissable pour lequel le droit pénal prévoit un délai de prescription plus long, celui-ci est déterminant.

Les délais de l'art. 25 al. 2 LPGA sont des délais (relatif et absolu) de péremption, qui doivent être examinés d'office (ATF 133 V 579 consid. 4; ATF 128 V 10 consid. 1). Contrairement à la prescription, la péremption prévue à l'art. 25 al. 2 LPGA ne peut être ni suspendue ni interrompue et lorsque s'accomplit l'acte conservatoire que prescrit la loi, comme la prise d'une décision, le délai se trouve sauvegardé une fois pour toutes (arrêt du Tribunal fédéral des assurances C 271/04 du 21 mars 2006 consid. 2.5).

En l'espèce, en notifiant sa décision le 31 mars 2015 alors qu'il a eu connaissance de l'existence du bien immobilier le 12 décembre 2014, le SPC a respecté le délai de péremption d'un an.

En réclamant le remboursement des prestations versées à tort depuis le 1^{er} août 2010, il a également respecté le délai de cinq ans.

14. En l'espèce, le SPC s'est fondé sur deux estimations du bien immobilier dont l'intéressé est propriétaire en France, la première établie par l'agence C_____ le 11 janvier 2010 et la seconde par un notaire le 3 février 2015.

L'intéressé conteste la valeur retenue par le SPC à titre de fortune immobilière. Il considère que l'estimation du notaire ne correspond pas à la valeur réelle du bien, celui-ci n'ayant pas tenu compte de la problématique de l'amiante sur le toit et l'avant-toit. Il a à cet égard produit deux devis concernant le désamiantage de l'avant-toit pour 15'996.- euros et du toit pour 53'884.- euros.

15. Interrogé par la chambre de céans, le notaire a cependant confirmé que l'avis de valeur communiqué tenait compte de la présence d'amiante sur la toiture.

Il a expliqué avoir déterminé la valeur vénale du bien par comparaison avec les prix pratiqués dans la même commune en 2014 et 2015. Il a ainsi donné deux exemples de vente de biens comparables aux prix de 155'000.- euros et de 138'000.- euros.

16. Aussi le SPC, se fondant sur le prix auquel a été vendue la seconde maison, - d'une surface habitable de 95 m², soit d'une surface inférieure à celle de l'intéressé (135 m²), 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.

**PAR CES MOTIFS,
LA CHAMBRE DES ASSURANCES SOCIALES :**

Statuant

À la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. L'admet partiellement au sens des considérants.
3. Annule les décisions des 31 mars 2015 et 18 juin 2015.
4. Renvoie la cause au SPC pour nouveau calcul et nouvelle décision.
5. Dit que la procédure est gratuite.
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.

La greffière

La présidente

Nathalie LOCHER

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