

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4355/2009

ATAS/43/2010

**ARRET**

**DU TRIBUNAL CANTONAL DES  
ASSURANCES SOCIALES**

**Chambre 1**

**du 19 janvier 2010**

En la cause

Madame Marie-Louise FAVREB\_\_\_\_\_, domiciliée à  
Châtelaine, représentée par Madame FAVRE-B\_\_\_\_\_  
Dominique

recourante

contre

SERVICE DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES, sis route  
de Chêne 54, Genève

intimé

**Siégeant : Doris WANGELER, Présidente; Evelyne BOUCHAARA et Norbert HECK,  
Juges assesseurs**

---

### **EN FAIT**

1. Madame B \_\_\_\_\_, née en 1929, veuve, au bénéfice d'une rente de vieillesse, a déposé le 28 janvier 2008 une demande de prestations auprès du SERVICE DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES (ci-après SPC).
2. Par décision du 29 septembre 2009, le SPC a nié son droit aux prestations tant fédérales que cantonales, au motif que le revenu déterminant dépassait le montant des dépenses reconnues. Il a tenu compte d'un produit de bien immobilier à hauteur de 14'358 fr. 35, au motif que "lorsque des immeubles ou bien-fonds ne servent pas d'habitation au requérant, le revenu pris en compte correspond aux loyers encaissés ou à un revenu déterminé sur la base de la valeur du bien selon le taux forfaitaire de l'administration fiscale cantonale genevoise."
3. L'assurée a formé opposition le 13 octobre 2009. Elle allègue que  
  
"au téléphone, il m'a été répondu que je pouvais louer la maison lorsque je n'y étais pas. D'abord, je ne suis qu'usufruitière et d'autre part ce n'est pas si simple. Ma maison est sur une île dans un domaine naturiste et tout le monde n'est pas naturiste. Depuis fin octobre à fin mars, il n'y a plus de commerçants, seulement le bazar avec un peu d'alimentation. Il faut se rendre sur le continent pour faire ses courses et il y a peu de bateaux en hiver, autre difficulté."
4. Par décision du 11 novembre 2009, le SPC a rejeté l'opposition. Il a expliqué qu'il avait pris en compte l'équivalent de 4,5% de la valeur vénale du bien immobilier sis dans le sud de la France dont l'assurée était usufruitière.
5. L'assurée, représentée par sa fille, Madame B \_\_\_\_\_, a interjeté recours le 5 décembre 2009 contre ladite décision. Elle confirme que la prise en compte du bien immobilier n'est pas contestée. Elle tient toutefois à rappeler les difficultés qu'il y aurait à louer ce bien, étant au surplus précisé que "Maman a 80 ans et est maintenant de santé fragile. Elle a droit à un peu de repos quand elle en a besoin et ses séjours lui sont du plus grand bien, moralement et physiquement. Ils lui sont bien plus profitables qu'une maison de retraite, qu'elle n'aurait d'ailleurs pas les moyens de s'offrir, ni moi non plus, mes revenus étant médiocres. Je ne peux pas la forcer à louer contre son gré, ce serait inhumain. L'aide qu'elle vous demande concerne ses frais en Suisse."
6. Dans sa réponse du 21 décembre 2009, le SPC a conclu au rejet du recours.
7. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. La Loi sur l'organisation judiciaire, du 22 novembre 1941 (LOJ ; RS E 2 05) a été modifiée et a institué, dès le 1<sup>er</sup> août 2003, un Tribunal cantonal des assurances sociales statuant conformément à l'art. 56V al. 1 let. a ch. 3 LOJ en instance unique, sur les 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) qui sont relatives à la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 6 octobre 2006.

Sa compétence pour juger du cas d'espèce est ainsi établie.

2. À teneur de l'art. 1<sup>er</sup> al. 1<sup>er</sup> LPC, les dispositions de la LPGA s'appliquent aux prestations complémentaires, à moins que la LPC n'y déroge expressément (cf. également art. 1A LPCC).
3. Le recours a été interjeté dans les forme et délai prévus par la loi (art. 56 ss LPGA, art. 43 al. 1 LPCC).
4. Le litige porte sur la prise en compte du produit hypothétique de l'usufruit dont jouit l'intéressée sur un bien immobilier sis en France, dans le calcul de prestations complémentaires.
5. Ont droit aux prestations complémentaires, les personnes qui perçoivent une rente de l'assurance-vieillesse et survivants ou de l'assurance-invalidité, pour autant que les dépenses reconnues soient supérieures aux revenus déterminants (art. 2 al. 1 LPC et 2c LPC; art. 2 al. 1 let. b LPCC et 4 LPCC). Le montant de la prestation complémentaire fédérale annuelle en espèces correspond ainsi à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (3a al. 1 LPC). Il ne doit cependant pas dépasser, dans l'année civile, le quadruple du montant annuel minimum de la rente simple de vieillesse, soit pour 2005 la somme de 30'900 fr. Une réglementation similaire régit les prestations complémentaires cantonales (cf. art. 3, 4 et 5 al. 1 let. d LPCC). Il y a lieu à cet égard d'opérer une distinction entre les prestations complémentaires fédérales et cantonales, les montants pris en compte dans le calcul n'étant pas les mêmes.
6. a. Au niveau fédéral, les revenus déterminants comprennent, notamment, le produit de la fortune mobilière et immobilière (art. 3c al. 1 let. b LPC), un dixième de la fortune nette dans la mesure où elle dépasse 25'000 fr. pour un célibataire (art. 3c al. 1 let. c LPC), les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (art. 3c al. 1 let. d LPC), et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (art. 3c al. 1 let. g LPC).  
  
b. La fortune est évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile (art. 17 al. 1 de l'ordonnance fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité, du 15 janvier 1971 (OPC-AVS/AI)). Lorsqu'un immeuble ne sert pas d'habitation au

requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, il sera pris en compte à sa valeur vénale (art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI). La valeur vénale d'un immeuble doit reposer sur une valeur officielle ou une valeur reconnue comme telle; au besoin, elle sera établie au moyen d'une estimation (dans ce sens, voir le ch. 2110 des directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires à l'AVS/AI [DPC]). 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 (ATFA non publié P 50/00 Gr, du 8 février 2001, consid. 2a). Le TFA a notamment jugé que la méthode consistant à déterminer la valeur vénale d'un immeuble en calculant la moyenne entre la valeur fiscale et la valeur d'assurance ne prêtait pas le flanc à la critique, dans la mesure où, concrètement, elle aboutissait à une évaluation du bien qui n'était manifestement pas trop élevée (ATFA non publié P 50/00 Gr, du 8 février 2001, consid. 2b). A cette occasion, le TFA a aussi souligné que si dans le domaine des transactions immobilières l'on détermine le prix d'un immeuble en combinant la valeur d'investissement (valeur du terrain et de la construction) et la valeur de rendement, l'on ne pouvait pas exiger l'application d'une telle méthode dans le domaine des prestations complémentaires. Il fallait donc admettre des méthodes d'évaluation adaptées et raisonnables.

c. Pour déterminer le produit de la fortune immobilière, on tient compte de la valeur locative du logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier ainsi que le revenu provenant de la sous-location, selon les critères de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile (art. 12 OPC-AVS/AI). A Genève, l'art. 7 al. 2 de loi sur l'imposition des personnes physiques - impôt sur le revenu (LIPP-IV), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2001, dispose que la valeur locative est déterminée en tenant compte des conditions locales. Le loyer théorique des villas et des appartements en copropriété par étage occupés par leur propriétaire est fixé en fonction notamment de la surface habitable, du nombre de pièces, de l'aménagement, de la vétusté, de l'ancienneté, des nuisances éventuelles et de la situation du logement. D'après les explications fournies par l'autorité intimée, lorsqu'un immeuble n'est pas situé dans le canton de Genève, l'administration fiscale peut faire recours à un taux forfaitaire de 4.5% de la valeur du bien pour fixer la valeur locative, et ce dans la mesure où les conditions locales ne peuvent pas être déterminées aisément, contrairement aux immeubles situés dans le canton.

d. Quant aux frais d'entretien des bâtiments, l'art. 16 al. 1 OPC-AVS/AI dispose que la déduction forfaitaire prévue pour l'impôt cantonal direct dans le canton de domicile s'applique aux frais d'entretien des bâtiments. A Genève, l'art. 2 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP-V) fixe le taux de cette déduction à 7% de la valeur locative si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans (let. a), et à 17,5%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans (let. b).

7. a. En ce qui concerne les prestations complémentaires cantonales, l'art. 4 LPCC prévoit qu'ont droit aux prestations les personnes dont le revenu annuel déterminant n'atteint pas le revenu minimum cantonal d'aide sociale (ci-après: RMCAS) applicable, le montant de la prestation complémentaire correspondant à la différence entre le RMCAS et le revenu déterminant du requérant (art. 15 al. 1 LPCC).

b. Le revenu déterminant au sens de l'art. 5 al. 1 LPCC comprend, notamment, le produit de la fortune, tant mobilière qu'immobilière (let. b), un cinquième de la fortune nette après déduction d'un montant de 25'000 fr. pour un célibataire (let. c), les rentes de l'assurance-vieillesse et survivants et de l'assurance-invalidité ainsi que les indemnités journalières de l'assurance-invalidité (let. d), les rentes, pensions et autres prestations périodiques (let. f) et les prestations complémentaires fédérales (let. e).

c. S'agissant de la fortune immobilière, l'art. 7 al. 7 LPCC précise que pour les immeubles ne servant pas d'habitation principale aux intéressés, ou les immeubles situés hors du canton ou à l'étranger, la valeur à prendre en considération est la valeur vénale. La LPCC et son règlement d'application ne contiennent en revanche aucune disposition concernant la détermination de la valeur locative d'un immeuble. A titre de droit supplétif, s'appliquent toutefois les dispositions pertinentes de la LPC et de l'OPC-AVS/AI (art. 1A LPCC). Il convient donc de renvoyer aux développements présentés ci-dessus au sujet de la détermination de la valeur locative dans le domaine des prestations complémentaires fédérales, qui s'appliquent *mutatis mutandis* aux prestations complémentaires cantonales.

8. 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. S'il s'agit d'un immeuble d'habitation, l'usufruitier peut le mettre en location ou y habiter lui-même.

9. Selon les Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, chiffres 2091.1, 2092.1 et 2099 :

"Les revenus de la fortune englobent tous les revenus de la fortune mobilière et immobilière, y compris le produit transférable en Suisse d'une fortune qui se trouve à l'étranger. Elle englobe également le revenu hypothétique des parts de fortune auxquelles il a été renoncé.

Le revenu de la fortune immobilière comprend les loyers et fermages, l'usufruit, le droit d'habitation (RCC 1967, p. 212/213), 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. La contre-valeur d'un droit d'habitation ne peut en principe pas être prise en compte comme revenu lorsque son titulaire ne peut plus l'exercer pour des raisons de santé (RCC 1974, p. 195). En cas

de renonciation à des éléments de fortune immobilière, le revenu hypothétique à prendre en compte correspond au montant des gains réalisables par des placements avec intérêts de la fortune cédée (RCC 1988, p. 216, consid. 6). En présence d'un droit d'habitation ou d'usufruit, le montant du droit d'habitation ou d'usufruit doit être pris en compte en sus du revenu hypothétique."

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 (art. 12 OPC-AVS/AI).

L'usufruit comme tel est incessible. Mais, sauf disposition contraire - inexistante en l'espèce - de l'acte constitutif d'usufruit (voir l'art. 758 CC), l'exercice de l'usufruit est transférable à un tiers, car il ne s'agit pas d'un droit éminemment personnel.

10. Le SPC a déterminé la valeur locative du bien immobilier dont l'assurée est usufruitière en faisant application du taux forfaitaire de 4.5% de la valeur vénale. L'emploi de ce taux, qui n'apparaît pas comme excessif en comparaison intercantonale (cf. Annexe 3 au Rapport de la Commission valeur locative / changement de système (KES) mars 2000, "Etude sur la valeur locative effectuée la commission intercantonale d'information fiscale, Juin 1999", publié sur <http://www.estv.admin.ch/data/f/index.htm?berichte.htm>), n'est pas critiquable, dans la mesure où il est utilisé par l'administration fiscale genevoise à l'égard des immeubles situés en dehors du canton de Genève. Ce taux a du reste déjà été confirmé par le Tribunal de céans à plusieurs reprises (ATAS 1040/05 ; ATAS 399/07 ; ATAS 732/2009).

En l'espèce, il résulte de l'attestation établie par Monsieur C\_\_\_\_\_, notaire à Cavailon (France), le 23 juin 2009 que la valeur vénale du bien immobilier sis à Hyères (France) est évaluée entre 200'000 et 220'000 euros.

Le Tribunal de céans ne peut que confirmer le calcul auquel a procédé le SPC sur cette base.

11. Force dès lors est de rejeter le recours.

**PAR CES MOTIFS,  
LE TRIBUNAL CANTONAL DES ASSURANCES SOCIALES :**

**Statuant**

**A la forme :**

1. Déclare le recours recevable.

**Au fond :**

2. Le rejette.
3. Dit que la procédure est gratuite.
4. Dit que pour ce qui a trait aux prestations complémentaires fédérales, les parties 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, conformément aux 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

Nathalie LOCHER

Doris WANGELER

Une copie conforme du présent arrêt est notifiée aux parties ainsi qu'à l'Office fédéral des assurances sociales par le greffe le