

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1007/2012

ATAS/779/2012

COUR DE JUSTICE

Chambre des assurances sociales

Arrêt du 12 juin 2012

2ème Chambre

En la cause

Madame E \_\_\_\_\_, domiciliée c/o Résidence X \_\_\_\_\_, à  
Genève, comparant avec élection de domicile en l'étude de Maître  
GIROD Philippe

recourante

contre

SERVICE DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES, route de  
Chêne 54, 1208 Genève

intimé

**Siégeant : Sabina MASCOTTO, Présidente; Diane BROTO et Eugen MAGYARI, Juges  
assesseurs**

---



**EN FAIT**

1. Madame E\_\_\_\_\_ (ci-après l'assurée ou la recourante), née en 1921, est veuve depuis 1979 et au bénéfice d'une rente de vieillesse depuis 1985.
2. Suite au décès de son époux en 1979, l'assurée est usufruitière d'un bien immobilier sis à Saint-Cergues (ci après : le chalet), dont ses deux enfants sont propriétaires. Selon l'acte notarié du 12 mai 1980, la valeur fiscale de l'immeuble est de 60'000 fr. et il est grevé de cédules inscrites en 1959 à hauteur de 60'000 fr. La valeur fiscale a été revue en 1996 par les autorités fiscales vaudoises compétentes à un montant illisible (100'000 fr.? 180'000 fr.?).
3. En février 1991, les enfants de l'assurée ont obtenu un prêt hypothécaire du crédit foncier vaudois de 336'677 fr., avec un droit de gage sur un immeuble indéterminé (pièce incomplète).
4. L'assurée a déposé en octobre 1994 une première demande de prestations complémentaires auprès de l'Office Cantonal des Personnes Agées (OCPA, puis Service des prestations complémentaires depuis 2008 - SPC) à laquelle elle a renoncé. Elle a déposé une seconde demande en mai 1998.
5. Selon la déclaration d'impôt de 1999, l'assurée est propriétaire d'1/8<sup>ème</sup> d'un immeuble sis à Morcles, déclaré pour 4'000 fr. et usufruitière du chalet à Saint-Cergues déclaré pour 186'000 fr.
6. L'avis de taxation de 1999 de l'assurée mentionne un revenu locatif de 14'400 fr. et une fortune immobilière de 190'000 fr. (186'000 fr. et 4'000 fr.), et au titre des déductions, des charges hypothécaires de 23'622 fr. et des dettes hypothécaires de 287'763 fr.
7. A la demande de l'OCPA, l'assurée a mandaté un expert, qui a fixé la valeur vénale du chalet à 189'000 fr. en 2000, soit la moyenne entre la valeur intrinsèque (182'150 fr.) et la valeur de rendement (192'800 fr.). Le rendement locatif brut est estimé à 18'000 fr./an, puis après déduction de 25% de charges, le rendement net est estimé à 13'500 fr./an.
8. Par décision du 9 juin 2000, l'assurée a été mise au bénéfice de la couverture de la prime de l'assurance-maladie depuis le 1<sup>er</sup> mai 1998, mais les prestations complémentaires cantonales et fédérales lui ont été refusées, ses revenus excédant ses charges. Les plans de calcul tiennent compte d'une fortune mobilière de 7'959 fr., qui n'est pas prise en compte au titre des ressources ainsi que des produits des biens immobiliers (9'000 fr.) et mobiliers (153 fr.) pris en compte au titre des ressources.
9. Il ressort des avis de taxation de l'assurée les éléments suivants:

---

REVENUS/DEDUCTIONS	2001	2002
- rendement d'immeubles:	18'000	18'000
- intérêts hypothécaires:	- 12'804	- 11'953
- charges/frais d'entretien:	- 564	- 573
FORTUNE/DEDUCTIONS		
- fortune mobilière	7'067	8'548
- immeubles locatifs ou loués:	186'000	186'000
- idem	4'000	4'000
- dettes hypothécaires	- 251'625	- 246'000

Au 31 décembre 2003, l'avis de taxation ne mentionne plus aucune fortune immobilière, ni revenu immobilier.

10. L'assurée a informé l'OCPA le 7 juillet 2003 que le bien immobilier sis à Saint-Cergues avait été vendu par ses deux enfants, l'usufruit en sa faveur ayant été radié à sa demande.
11. Par décision du 20 février 2004, l'OCPA a continué à tenir compte de la valeur de rendement du bien à hauteur de 9'000 fr., considérant la renonciation à l'usufruit sans contreprestation comme une donation.
12. L'assurée a informé l'OCPA le 11 octobre 2004 que le bien immobilier sis à Morcles avait été vendu le 15 mars 2004, pour un prix de vente de 220'000 fr., dont 35'500 fr. en sa faveur, en tant qu'héritière pour 1/6ème.
13. L'avis de taxation 2004 retient une fortune mobilière de 39'664 fr. au 31 décembre 2004.
14. Par décision du 5 juillet 2005, l'OCPA a supprimé le subside intégral pour l'assurance-maladie dès le 1<sup>er</sup> juillet 2005 et sollicité le remboursement de ce subside dès le 1<sup>er</sup> janvier 2003 (11'796 fr.), date de l'héritage du bien immobilier vendu. La fortune mobilière est augmentée à 43'459 fr (35'500 fr. + 7'959 fr.), de sorte qu'un revenu de 1'845 fr. 90 est pris en compte. Ainsi, ses dépenses sont entièrement couvertes par ses ressources et le disponible excède le montant du subside pour la prime d'assurance maladie.
15. L'assurée a déposé une troisième demande de prestations auprès du SPC le 4 mai 2010, indiquant qu'elle vivait jusqu'alors avec sa fille, bénéficiaire d'une rente AI,

mais qui était décédée, de sorte qu'elle avait pour seul revenu sa rente AVS de 2'280 fr.

16. L'assurée habitait alors le logement de six pièces dont elle est locataire depuis 1976 à Genève, dont le loyer a été fixé pour la dernière fois à 17'424 fr., sans les charges de 2'580 fr., dès le 1<sup>er</sup> mai 2009.
17. Le SPC a réclamé la production de diverses pièces manquantes (deux comptes auprès de la BCG, la déclarations des avoirs bancaires et postaux, la copie intégrale de la déclaration de succession de la fille de l'assurée).
18. Le 2 juillet 2010, la maison de retraite Y\_\_\_\_\_ a informé le SPC que l'assurée était entrée le 30 juin 2010, en provenance de son domicile de Genève, qu'elle habitait une des résidences de la maison, sans être pensionnaire d'un EMS, de sorte qu'elle ne pouvait transmettre ni copie d'un bail, ni avis de mutation d'entrée en EMS.
19. Il ressort de l'avis de succession de la fille de l'assurée que l'actif s'élève à environ 15'000 fr., soit 10'000 fr. de mobilier et 5'000 fr. de bijoux-argenterie-etc., les héritiers étant l'assurée pour moitié et son fils pour l'autre moitié.
20. Par décision du 30 août 2010, l'assurée a été mise au bénéfice de la couverture de la prime de l'assurance-maladie dès le 1<sup>er</sup> mai 2010, mais les prestations complémentaires cantonales et fédérales lui ont été refusées, ses revenus excédant ses charges. Le plan de calcul tient notamment compte du loyer de l'appartement à Meyrin, à concurrence de 13'200 fr., au titre des dépenses et, s'agissant du produit de la fortune, d'un usufruit/droit d'habitation de 11'475 fr.
21. L'assurée a fait valoir le 16 septembre 2010 qu'elle n'avait plus de biens immobiliers, ni d'usufruit. Elle a également transmis le contrat de prestations de résidence hors EMS conclu avec la maison de retraite Y\_\_\_\_\_, prévoyant un prix de pension de 2'795 fr./mois.
22. Par décision du 20 décembre 2010, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le SPC a maintenu le droit au subside uniquement, tenant compte au titre de loyer d'un montant de 12'000 fr. et d'un usufruit pour 11'475 fr.
23. L'assurée, représentée par son fils, a formé opposition le 19 janvier 2011, au motif que le bien immobilier a été vendu en 2003, le capital obtenu ayant été utilisé en remboursement des hypothèques et que l'usufruit a été radié à la même occasion. Le produit de la vente du bien de Morcles en 2004, soit 35'500 fr., a été dépensé pour assurer la subsistance de l'assurée qui ne bénéficiait plus de prestations complémentaires.

24. Par décision sur opposition du 31 mars 2011, le SPC a rejeté l'opposition, précisant que la mention malencontreuse de "droit d'usufruit/d'habitation" concerne le revenu de la fortune à laquelle l'assurée a renoncé, en 2002, sans contrepartie. La renonciation à un usufruit sans obligation juridique ni contreprestation équivalente constitue un dessaisissement selon la jurisprudence et la valeur du droit d'usufruit correspond au produit de la fortune immobilière, soit 4.5% de la valeur vénale du bien immobilier grevé (255'000 fr. x 4.5% = 11'475 fr.).
25. Le 28 avril 2011, le fils de l'assurée a sollicité pour sa mère une demande d'aide sociale au SPC avec effet au 30 juin 2010 (date de l'entrée en maison de retraite), le dépôt de la demande du 4 mai 2010 valant aussi pour les prestations d'assistance.
26. Les prestations mensuelles d'assistance ont été refusées par décision du 30 juin 2011, à laquelle le fils de l'assurée a formé opposition le 25 juillet 2011. Il a produit le 26 août 2011 l'acte de vente du bien immobilier et celui de la radiation de l'usufruit, et a indiqué vouloir produire un justificatif de la banque mentionnant que le produit de la vente a servi à rembourser les hypothèques.
27. Par décision sur opposition du 29 février 2012, le SPC a admis l'opposition formée contre la décision de prestations d'assistance, a supprimé la prise en compte de la rubrique "usufruit/droit d'habitation" tout en précisant que les prestations d'assistance continuent à être refusées, les revenus (27'845 fr.) excédant les dépenses (27'324 fr.).
28. Par décision sur opposition du même jour, le SPC a rejeté l'opposition formée contre la décision de prestations complémentaires de subside d'assurance-maladie du 30 juin 2011, confirmant les termes de la précédente décision sur opposition du 31 mars 2011, et maintenant la prise en compte du bien dessaisi à concurrence de 11'475 fr.
29. Par acte du 30 mars 2012, l'assurée, représentée par un avocat, forme recours contre cette dernière décision, concluant à l'octroi de prestations complémentaires, fédérales et cantonales, avec suite de frais et dépens. Elle fait valoir, attestation bancaire du 10 janvier 2003 à l'appui, que le prix de vente de 255'000 fr. a été consacré au remboursement d'un prêt hypothécaire auprès de la BCV, à hauteur de 254'634 fr. 85 et que le SPC n'a pas pris en compte, dans son calcul, le prix de la pension de la maison de retraite, ni le montant du besoin pour les dépenses personnelles, se fondant uniquement sur le forfait des besoins pour une personne seule et d'un loyer de 12'000 fr. alors que les directives prescrivent de retenir un loyer de 13'200 fr.

Il ressort de l'acte notarié du 31 janvier 2003 que le chalet estimé fiscalement à 186'000 fr., grevé de deux cédules hypothécaires de 340'000 fr. et de 15'000 fr. est vendu pour 255'000 fr.

30. Par pli du 30 avril 2012, le SPC conclut au rejet du recours. S'agissant du montant du loyer, ce grief ne fait pas partie de l'objet du litige et, quoi qu'il en soit, la prise en compte d'un loyer de 13'200 fr. n'aurait aucune incidence sur le résultat final, l'assurée se trouvant toujours avec un surplus de revenus. Ce grief est donc irrecevable. S'agissant de la prise en compte du dessaisissement de revenu, le SPC précise qu'en cas de renonciation à un usufruit, le revenu hypothétique de ce droit doit être considéré comme un dessaisissement de revenu et non comme un dessaisissement de fortune, ce qui exclut la possibilité d'un amortissement au sens de l'art. 17 a OPC/AVS/AI. En l'espèce, la recourante a consenti à la radiation de son usufruit sans obtenir de contreprestation. Compte tenu du fait qu'il s'agit d'un dessaisissement de revenu, et non de fortune, la déduction annuelle de 10'000 fr., à laquelle la recourante fait allusion, n'est pas applicable.
31. Par pli du 24 mai 2012, l'assurée fait valoir que l'administration peut revoir en tout temps les différentes décisions, même si le grief n'a pas été évoqué dans l'opposition, s'agissant du loyer. Elle reproche au SPC de ne pas se déterminer sur les raisons pour lesquelles les calculs ne prennent pas en considération le prix de la pension de la maison de retraite. S'agissant du bien immobilier, l'assurée n'avait pu réaliser aucun bénéfice, le prix de vente ayant été consacré au remboursement de l'hypothèque. Elle se retrouve donc dans une situation où, sans posséder l'immeuble depuis près de dix ans, c'est toujours le même montant qui est et qui sera imputé par le SPC à titre de dessaisissement de revenu, sans aucune variation. Or, selon la jurisprudence, le calcul d'un éventuel dessaisissement doit se faire sur les intérêts de la valeur vénale en appliquant le taux d'intérêt moyen pour les obligations et les bons de caisse (8C-68/2008).

### **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; RS E 2 05) en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la Chambre des assurances sociales de la Cour de justice connaît en instance unique des contestations prévues à l'art. 56 de la loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales, du 6 octobre 2000 (LPGA; RS 830.1) relatives à la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 6 octobre 2006 (LPC ; RS 831.30). Elle statue aussi, en application de l'art. 134 al. 3 let. a LOJ, sur les contestations prévues à l'art. 43 de la loi cantonale sur les prestations cantonales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité du 25 octobre 1968 (LPCC; RS J 7 15).

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

2. La LPGA est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2003 et est applicable en l'espèce. Ses dispositions s'appliquent s'applique aux prestations complémentaires versées en vertu du chapitre 2 de la LPC, à moins que la loi n'y déroge expressément (art. 1

al. 1 LPC). S'agissant des prestations cantonales, l'art. 1A LPCC prévoit qu'en cas de silence de la loi, la LPC et ses dispositions d'exécution fédérales et cantonales, ainsi que la LPGA et ses dispositions d'exécution, sont applicables par analogie.

3. Interjeté dans les forme et délai prévus par la loi, le recours est recevable (art. 56 ss LPGA).
4. Le litige porte sur la prise en compte d'un montant de 11'475 fr. au titre de revenu, dans le cadre d'un dessaisissement suite à la radiation du droit d'usufruit, d'un loyer limité à 12'000 fr. et des frais de pension de la maison de retraite. La décision sur opposition du 29 février 2012 concernant les prestations d'assistance n'est pas contestée.
5. a) Aux termes de l'art. 2 LPC, la Confédération et les cantons accordent aux personnes qui remplissent les conditions fixées aux art. 4 à 6 des prestations complémentaires destinées à la couverture des besoins vitaux (al. 1<sup>er</sup>). Les cantons peuvent allouer des prestations allant au-delà de celles qui sont prévues par la présente loi et fixer les conditions d'octroi de ces prestations (al. 2).

b) L'art. 9 al. 1<sup>er</sup> LPC dispose que le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants.

c) Dans sa teneur en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2010, l'art. 10 al. 1<sup>er</sup> let. a LPC prévoit, pour les personnes qui ne vivent pas en permanence ni pour une longue période dans un home ou dans un hôpital (personnes vivant à domicile), que les dépenses reconnues comprennent les montants destinés à la couverture des besoins vitaux, soit, par année 18'140 fr. pour les personnes seules (ch. 1; 19'050 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011). Selon la let. b 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 13'200 fr. pour les personnes seules (ch. 1). Enfin, l'art. 10 al. 3 LPC dispose que sont en outre reconnus comme dépenses les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble (let. b), notamment.

L'art. 10 al. 2 LPC prévoit, pour les personnes qui vivent en permanence ou pour une longue période dans un home ou dans un hôpital (personnes vivant dans un home ou un hôpital), que les dépenses reconnues comprennent la taxe journalière (let. a) et un montant, arrêté par les cantons, pour les dépenses personnelles (let. b), notamment.

d) Aux termes de l'art. 11 al. 1<sup>er</sup> LPC dans sa teneur en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2010, les revenus déterminants comprennent 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 25'000 fr. pour les personnes seules (37'500 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011), les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (let. d), les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (let. g), notamment.

e) L'art. 11 al. 2 LPC prévoit que, pour les personnes vivant dans un home ou dans un hôpital, les cantons peuvent fixer le montant de la fortune qui sera pris en compte en dérogeant à l'al. 1<sup>er</sup> let. c. Les cantons sont autorisés à augmenter, jusqu'à concurrence d'un cinquième, ce montant. Est considérée comme home toute institution reconnue comme telle par un canton ou disposant d'une autorisation cantonale d'exploiter (art 25a OPC). Toutes les institutions figurant sur la liste des établissements médico-sociaux reconnus au sens de l'art. 39, al. 3, LAMal, valent comme homes sous l'angle des PC (DPC no 3151.03).

6. Sur le plan cantonal, la LPCC renvoie à la réglementation fédérale pour le calcul du revenu déterminant et des dépenses, sous réserve de certaines adaptations, sans incidence en l'espèce.
7. a) Par dessaisissement, il faut entendre la renonciation par le bénéficiaire à une part de fortune sans obligation légale et sans contre-prestation adéquate, lorsqu'il 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).

En cas de renonciation à un usufruit, le revenu hypothétique de ce droit doit être considéré comme un dessaisissement de revenu et non comme un dessaisissement de fortune, ce qui exclut la possibilité d'amortissement au sens de l'art. 17a OPC-AVS/AI. D'autre part, le calcul du dessaisissement ne se fonde pas sur la valeur locative mais correspond aux intérêts de la valeur vénale (Pierre FERRARI, Dessaisissement volontaire et prestations complémentaires à l'AVS/AI, RSAS 2002, p. 427, Ralph JÖHL, Die Ergänzungsleistung und ihre Berechnung, *in* Soziale Sicherheit, SBVR vol XIV, n. 741 p. 1786). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a confirmé cette méthode de calcul, en retenant qu'il y avait lieu de renoncer à calculer le revenu dont le bénéficiaire s'est dessaisi en se référant à la valeur locative du logement grevé d'usufruit, car un tel procédé conduirait à une inégalité de traitement entre celui qui cède gratuitement le logement dont il est propriétaire et qui se voit imputer un revenu fictif correspondant à l'intérêt sur la valeur vénale et l'usufruitier qui renonce à son droit (ATF 8C\_68/2008 du 27 janvier 2009, consid. 4.2.3 et les références citées). Dans le même arrêt, notre Haute Cour a ajouté que le montant de la valeur vénale sur lequel portait l'usufruit est réputé pouvoir être immobilisé pour une certaine durée, l'ayant droit n'étant pas censé l'entamer régulièrement pour subvenir à ses besoins courants. Déterminer

l'intérêt sur la valeur vénale de l'immeuble en se référant aux taux d'intérêt moyens sur l'épargne ne prendrait pas suffisamment en compte cet élément, et il convient dès lors de calculer le revenu fictif imputé au bénéficiaire en s'appuyant sur le taux d'intérêt moyen pour les obligations et bons de caisse en Suisse au cours de l'année précédant celle de l'octroi de la prestation complémentaire (consid. 4.2.3).

8. L'art. 473 du Code Civil (CC) indique que l'un des conjoints peut, par disposition pour cause de mort, laisser au survivant l'usufruit de toute la part dévolue à leurs enfants communs. Cet usufruit tient lieu du droit de succession attribué par la loi au conjoint survivant en concours avec ces descendants. Outre cet usufruit, la quotité disponible est d'un quart de la succession. L'art 765 CC prévoit que l'usufruitier supporte les frais ordinaires d'entretien et les dépenses d'exploitation de la chose, ainsi que les intérêts des dettes dont elle est grevée, et il est tenu d'acquitter les impôts et autres redevances; le tout en proportion de la durée de son droit.
9. En l'espèce, il n'est pas contestable que l'assurée était l'usufruitière d'un chalet sis à Saint-Cergues depuis le décès de son époux en 1979, dont la valeur vénale a été estimée à 189'000 fr. en 2000. Il est établi par pièces que ce chalet était loué à des tiers pour un loyer brut allant de 14'400 fr. en 1998 à 18'000 fr. en 2002, avant la vente du bien. Ce revenu revenait de droit à l'assurée et était d'ailleurs déclaré par celle-ci. Avant 2003, le montant de 9'000 fr. retenu par le SPC était plus favorable à l'assurée que la prise en compte du revenu effectif, bien que la décision du 9 juin 2000 n'explique pas le calcul effectué pour parvenir à cette somme. Lors de la vente du bien en 2003, l'assurée a renoncé à son usufruit. Ainsi, dans ce cas, la prise en considération dans le calcul des prestations complémentaires d'un revenu de l'usufruit auquel la bénéficiaire a renoncé n'est pas critiquable dans son principe. Toutefois, le calcul auquel l'intimé a procédé n'est pas conforme à la jurisprudence et à la doctrine précitées, puisqu'il retient à titre de revenu hypothétique un taux de 4.5% au lieu du taux d'intérêt moyen pour les obligations et bons de caisse. Ce taux était de 2.49 % en 2009 et de 2.12 % en 2010 (Banque nationale suisse, Bulletin mensuel de statistiques économiques, septembre 2010, tableau E4, rendement des obligations de la Confédération et taux d'intérêts moyens, T 12 3 02). Le montant à retenir à titre de produit du bien immobilier n'est donc pas de 11'475 fr. (soit 4.5 % de 255'000 fr.), mais de 6'349 fr. 50 en 2010 et de 5'406 fr. en 2011, sous réserve de ce qui suit.

La question de savoir si l'assurée s'est dessaisie de cet élément de revenu en renonçant à son droit d'usufruit sans contrepartie n'a pas été sérieusement examinée. En effet, dès la demande de 1998 et jusqu'à la décision litigieuse, le SPC n'a pas tenu compte au titre des dépenses des intérêts hypothécaires payés (par l'assurée ou ses enfants) mais légalement et fiscalement à la charge de l'usufruitière, qui excèdent sensiblement le revenu locatif obtenu. S'il s'avère que le produit de l'usufruit est entièrement consacré au paiement des intérêts hypothécaires, il n'y a pas de revenu, de sorte que la renonciation à l'usufruit n'exige pas de

contrepartie. De même, si le produit de la vente est entièrement dévolu au paiement de l'hypothèque, aucun bénéfice ne peut compenser la perte de l'usufruit. C'est en substance ce qu'allègue l'assurée, grief que le SPC n'a pas examiné. Toutefois, il n'est de loin pas établi que le prêt hypothécaire de 336'677 fr. consenti aux enfants de l'assurée en 1991 soit en lien avec le chalet. Il n'est en effet pas déterminé pour quel motif la seconde cédula hypothécaire inscrite en 1959 a été portée de 45'000 fr. selon l'acte de 1980 à 340'000 fr. selon l'acte de 2003. Ce prêt ne semble pas avoir été consacré à d'importants travaux de transformation-rénovation ou d'agrandissement du chalet, car cela aurait généré une augmentation plus substantielle de sa valeur et du rendement locatif. Ainsi, il faut d'abord déterminer qui a effectivement bénéficié de ce prêt et à quelle fin, avant de se prononcer sur les conséquences du dessaisissement. Pour ces motifs, la cause doit être renvoyée au SPC pour instruction complémentaire et nouvelle décision. Cela étant dit, le simple fait que le produit de la vente de l'immeuble ait servi à rembourser l'hypothèque n'est pas suffisant pour exclure un dessaisissement sans contrepartie et il est exact que dans cette dernière hypothèse, aussi longtemps qu'il est établi que le bénéficiaire aurait pu continuer à percevoir effectivement des fruits de l'immeuble, il y a lieu d'en tenir compte pour le calcul des prestations, sans diminution de 10'000 fr./an, à la différence d'un dessaisissement de fortune, mais conformément au calcul qui précède.

10. Pour le surplus, bien que le grief soit invoqué pour la première fois lors du dépôt du recours, le SPC devra aussi examiner la question du loyer pris en compte et, s'il refuse de tenir compte des frais de pension de la maison de retraite pour une assurée de 90 ans, mais qui n'est pas un EMS, motiver cette décision en citant les bases légales applicables. Si ce refus est justifié, il devra tenir compte d'un loyer conforme aux barèmes légaux, soit 13'200 fr. pour une personne seule, comme il l'a d'ailleurs fait dans sa décision du 30 août 2010. Il s'agit d'une erreur manifeste que le SPC peut aussi corriger dans la décision d'octroi de prestations d'assistance, ce qui ouvrirait le droit à ces prestations  $[(15'324 + 13'200) - (27'845) = ]$  et plus si les frais de pension sont retenus.
11. Ainsi, le recours est partiellement admis, la décision du 29 février 2012 est annulée et la cause est renvoyée à l'administration pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants. Compte tenu de l'admission partielle, la recourante a droit à des dépens limités à 1'500 fr.

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

**Statuant**

**A la forme :**

1. Déclare le recours recevable.

**Au fond :**

2. L'admet partiellement, annule la décision du 29 février 2012 et renvoie la cause à l'intimé pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants.
3. Dit que la procédure est gratuite.
4. Condamne l'intimé au paiement d'une indemnité de procédure de 1'500 fr. en faveur de la recourante.
5. 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

Irène PONCET

Sabina MASCOTTO

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