



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1239/2020

ATAS/1040/2020

**COUR DE JUSTICE**  
**Chambre des assurances sociales**

**Arrêt du 3 novembre 2020**

**15<sup>ème</sup> Chambre**

En la cause

Monsieur A \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, à GENÈVE

recourant

contre

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

intimé

**Siégeant : Marine WYSSENBACH, Présidente; Anny FAVRE et Christine TARRIT-DESHUSSES, Juges assesseurs**

---

### **EN FAIT**

1. Monsieur A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intéressé ou le recourant), né le \_\_\_\_\_ 1945, est retraité. Il a adressé, le 4 mars 2019, une demande de prestations au service des prestations complémentaires (ci-après : SPC), en indiquant dans le formulaire ad hoc qu'il vivait d'une rente mensuelle AVS de CHF 2'237.- et d'une rente de la sécurité sociale française de EUR 87.90. Sa prime d'assurance-maladie s'élevait à CHF 577.30 par mois. Son compte bancaire présentait un solde de CHF 8'247.04, le 31 décembre 2018, selon une attestation jointe au formulaire. Selon les cases qu'il avait remplies dans le formulaire, l'intéressé n'avait, à l'exception de ses avoirs en banque, pas d'argent liquide, de compte d'épargne, de titres, de créances contre des tiers, de capital de libre-passage, d'assurance-vie, de part de succession non partagée, d'autre élément de fortune, de bien immobilier habité par lui ou sa famille, de résidence secondaire ou de terrain.
2. Ses avis de taxation, recueillis dans le cadre du traitement de la demande de prestations complémentaires, révélaient que l'intéressé avait déclaré, chaque année entre 2008 et 2017, une fortune brute immobilière de CHF 624'376.-. La valeur locative de ce bien avait par ailleurs été arrêtée, en 2008 à CHF 19'441.- au regard de l'impôt fédéral, respectivement CHF 11'665.- au regard de l'impôt cantonal, de 2009 à 2012, à CHF 20'179.- respectivement CHF 12'107.-, et de 2013 à 2017, à CHF 21'598.- respectivement à CHF 12'959.-.
3. Par convention du 28 avril 2008, l'intéressé a donné à ses deux enfants la pleine propriété de 5/8<sup>ème</sup> d'un bien immobilier sis au Grand-Saconnex dont il était copropriétaire, pour une valeur de CHF 703'125.-, contre la constitution d'un usufruit à vie en sa faveur.
4. Le 16 avril 2018, les enfants de l'intéressé ont vendu le bien immobilier précité pour le prix de CHF 1'500'000.-. Dans le cadre de cette vente, l'intéressé a consenti, en sa qualité de bénéficiaire de la servitude d'usufruit inscrite le 13 mai 2008, à la radiation de celle-ci à titre gratuit.
5. Le 21 juin 2019, le SPC a fait parvenir une décision à l'intéressé par laquelle il constatait que ce dernier était en principe éligible aux prestations complémentaires mais n'avait pas concrètement droit à des prestations complémentaires, dans la mesure où ses dépenses reconnues étaient inférieures à ses revenus déterminants. Dans cette décision, le SPC a retenu un montant de CHF 276'348.- à titre de fortune correspondant à des biens mobiliers (montant de l'assurance-vie) et immobiliers (donation immobilière de 2008) dont l'intéressé s'était dessaisi sans contre-prestation équivalente. Une fois ajouté à l'argent de son compte en banque (CHF 8'247.05), et après déduction de CHF 37'500.- correspondant aux deniers de nécessité, 1/10<sup>ème</sup> du montant de CHF 276'348.-, respectivement 1/5<sup>ème</sup> de ce montant, ont été retenus dans le calcul des prestations fédérales et cantonales. En outre un montant de CHF 19'579.15, correspondant à la valeur locative du bien

---

immobilier, a été pris en compte à titre de revenu ou produit de la fortune immobilière.

6. Le 2 juillet 2019, l'intéressé a fait opposition à cette décision en demandant un nouveau calcul des revenus déterminants, exempt de toute prise en compte de fortune immobilière. Il avait donné son bien immobilier à ses enfants de sorte qu'il s'opposait à la prise en compte d'une fortune immobilière et d'une valeur locative.
7. Le 22 avril 2020, le SPC a rejeté l'opposition formée par l'intéressé, rappelant que, selon la loi et la jurisprudence, la fortune, même hypothétique, était supposée produire un revenu qui devait être pris en considération dans le calcul du revenu déterminant (ATF 125 V 35).

Dans la décision querellée, un montant de CHF 276'348.- avait été retenu à ce titre, au vu de la donation immobilière de 2008 (donation de la pleine propriété de 5/8<sup>ème</sup>), des diminutions de fortune mobilière partiellement non justifiées en 2009 et 2010 (assurance-vie) et de la renonciation sans contre-prestation à un usufruit en 2018. S'agissant de la donation immobilière, le SPC avait, dans un premier temps, dû vérifier si la contre-prestation à la vente (usufruit à vie) était adéquate ou non, rappelant qu'une contre-prestation dépassant 10 % de la valeur cédée n'était pas considérée comme adéquate dans la jurisprudence. La valeur du droit d'usufruit reçu en échange de la pleine propriété de 5/8<sup>ème</sup> de son bien immobilier avait été chiffrée à CHF 419'892.01. Pour déterminer cette valeur, le SPC s'était appuyé sur la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 122 V 394) selon laquelle, la valeur de la contre-prestation d'un usufruit était déterminée en fonction de la valeur locative de l'immeuble au moment de son transfert, ou de la constitution de l'usufruit, laquelle était ensuite capitalisée selon les tables publiées par l'Administration fédérale des contributions. En l'occurrence, la valeur locative (fiscale) du bien s'élevait à CHF 19'144.- en 2008, et après capitalisation, à CHF 419'892.01. En effet, au moment de la donation, l'intéressé était âgé de 62 ans de sorte que le facteur de conversion était de 46.30 selon les tables précitées et le facteur de capitalisation s'élevait à 21.5982721382 (1000/46.30). La valeur capitalisée du droit d'usufruit se montait ainsi à CHF 419'892.01 (CHF 19'441.- x 21.5982721382). La contre-prestation totale (CHF 419'892.01) correspondait dès lors à 59.70 % du droit de propriété cédé (CHF 703'125.-, selon l'acte notarié). Cette contre-prestation était inadéquate, puisqu'elle excédait considérablement les 10 % retenus par la jurisprudence. La donation avait ainsi été consentie par l'intéressé sans contre-prestation adéquate. Un dessaisissement de fortune de CHF 283'233.- (703'125.- – 419'892.01) devait en conséquence être considéré comme une part de la fortune immobilière de l'intéressé dans le calcul de ses éventuelles prestations complémentaires. Le SPC ajoutait en outre, qu'un montant plus important aurait pu être retenu dès lors que l'intéressé avait cédé son droit de propriété à ses enfants contre un usufruit sur l'entier de l'immeuble alors qu'il jouissait déjà d'un usufruit sur 3/8<sup>ème</sup> du bien.

---

Le SPC a en outre expliqué avoir pris en compte un dessaisissement de fortune entre le 6 novembre 2009, date à laquelle l'intéressé avait perçu une prestation d'une assurance-vie (CHF 122'336.-), et le 31 décembre 2010 (CHF 66'523.-). Il retenait un dessaisissement de CHF 54'147.- en 2009 et de CHF 38'968.- en 2010.

La fortune immobilière et mobilière s'élevait à CHF 376'348.- (soit 283'233.- + 54'147.- + 38'968.-). Après déduction d'un amortissement sur la fortune de CHF 100'000.- (CHF 10'000.- par an durant dix ans, selon l'art. 17a OP-AVS/AI), c'était une fortune de CHF 276'348.- qui devait être retenue.

Par ailleurs, l'abandon gratuit de l'usufruit en 2018 devait être considéré comme un dessaisissement de produit de la fortune immobilière. En effet, lorsqu'un assuré renonce totalement à un usufruit, il y a lieu de prendre en compte un revenu hypothétique correspondant au loyer qui aurait pu être effectivement obtenu en cas de mise en location de l'immeuble, à savoir un loyer conforme à la loi du marché après déduction des frais d'entretien de l'immeuble selon les directives applicables en matière de prestations complémentaires à l'AVS/AI (ci-après : DPC), édictées par l'Office fédéral des assurances sociales (ci-après : OFAS), in casu la n°3482.12. Selon ces directives, dans le cas où il n'est tiré d'un bien immobilier aucun produit réel ou que ce produit est difficilement déterminable, il y a lieu de tenir compte d'un taux forfaitaire de 4,5 % de la valeur vénale du bien. L'intéressé ayant renoncé, le 7 février 2018, à l'usufruit dont il était au bénéficiaire, ce fait constituait un dessaisissement de revenus. Un montant de CHF 19'941.-, équivalent à la valeur locative de 2008, avait été considéré comme un produit (hypothétique) de location. Cette façon de faire était à l'avantage de l'intéressé car le montant retenu était inférieur au montant qui aurait été trouvé en retenant 4.5 % de la valeur du bien (4.5 % de 1.5 mio = 67'500.-).

8. Le 27 avril 2020, l'intéressé s'est opposé à cette décision en recourant à la chambre des assurances sociales de la Cour de justice (ci-après : CJCAS). Il a conclu à ce que la chambre de céans recalcule les prestations complémentaires sans prendre en considération une fortune hypothétique. Il demandait implicitement l'annulation de la décision du SPC. Ses dépenses mensuelles s'élevaient à CHF 2'560.- et ses rentes à CHF 2'330.-, de sorte qu'il ne disposait pas de ressources suffisantes pour se nourrir. Le montant encaissé le 6 novembre 2009 de son assurance-vie avait été entièrement dépensé pour payer des arriérés de factures et ses charges courantes. Quant à l'usufruit auquel l'intimé considérait qu'il avait renoncé le 7 février 2018, il soutenait avoir fait une donation en faveur de ses deux enfants de son droit de propriété (selon lui de 2/8<sup>ème</sup> en pleine propriété) et de son droit d'usufruit (selon lui de 6/8<sup>ème</sup> en usufruit) sur un immeuble dont il était copropriétaire. Ses enfants étaient devenus propriétaires de ce bien, chacun par moitié, et lui-même avait été logé sans contre-prestation dans celui-ci, donc sans payer de loyer. Ses enfants avaient payé les impôts, les contributions publiques et les autres charges annuelles. Le produit de la vente de la maison, en date du 7 février 2018, était dès lors revenu à ses enfants, alors seuls propriétaires.

9. Le 8 mai 2020, le SPC a répondu au recours en concluant au rejet de celui-ci. S'agissant de l'usufruit, soit le produit hypothétique de la fortune dont il s'était dessaisi gratuitement, l'intimé se référait à la motivation de sa décision. Il renonçait, en revanche, à retenir des dessaisissements de fortune mobilière en 2009 et 2010 (assurance-vie). Il maintenait finalement que le montant correspondant à la part de propriété cédée en 2008 devait être considéré comme un bien immobilier dessaisi. Ainsi un montant de CHF 183'233.- devait figurer dans les revenus déterminants du recourant (CHF 283'233.- - 100'000.-). Les revenus déterminants du recourant étaient supérieurs aux dépenses reconnues. Le recourant ne pouvait pas prétendre à des prestations complémentaires.

Le SPC a fait une simulation et un plan de calculs pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 décembre 2019, avec les montants qu'il retenait en définitive :

	Montant présenté	PCF	PCC
Dépenses reconnues			
Besoins / Forfait		19'450.-	25'874.-
LOYER		13'200.-	13'200.-
- Loyer net	19'800.-		
- Charges locatives	1'920.-		
Total des dépenses reconnues		32'650.-	39'074.-
Revenu déterminant			
PRESTATIONS DE L'AVS/AI			
- Rentes de l'AVS/AI	26'844.-	26'844.-	26'844.-
FORTUNE		15'398.-	30'796.-
- Épargne	8'247.05		
- Biens dessaisis	183'233.-		
PRODUITS DE LA FORTUNE		19'532.60	19'532.60
- Prod. hypot. biens dessaisis	91.62		
- Usufruit/droit d'habitation	19'441.-		
RENTES, INDEMNITÉS ET PENSION		1'432.60	1'432.60
- rente étrangère	1'432.60		
Total du revenu déterminant		63'207.-	78'605.-
Dépenses reconnues moins revenu déterminant		- 30'551.-	- 39'531.-
Prestations annuelles PCF+PCC		0.-	0.-

Prestations mensuelles PCF+PCC	0.-	0.-
Commentaires		
Biens dessaisis, A_____ (1_____): les pièces remises font état d'une diminution du patrimoine dont il est tenu compte dans le calcul du revenu déterminant, comme s'il n'y avait pas eu de dessaisissement (donation, diminution non justifiée ou sans contre-prestation équivalente); le montant retenu est réduit de CHF 10'000.- par an, dès la 2 <sup>ème</sup> année suivant la date du dessaisissement.		
Fortune: les deniers de nécessité s'élèvent à CHF 37'500.-. Part de fortune PCF prise en considération à 1/10 <sup>ème</sup> .		
Produit hypothétique des biens dessaisis, A_____ (1_____): ce produit est déterminé en fonction des taux d'intérêts moyens de l'épargne pour l'année correspondante.		
Fortune: les deniers de nécessité s'élèvent à CHF 37'500.-. Part de fortune PCC prise en considération à 1/5 <sup>ème</sup> .		
Loyer: Le loyer est pris en compte dans le calcul de votre prestation jusqu'à CHF 13'200.-. Les charges sont comprises dans ce montant. Pour cette raison, votre loyer et les charges ne figurent pas intégralement dans le plan de calculs ci-dessus. Les frais de parking et les décomptes saisonniers de chauffage ne sont pas remboursables par notre service.		

10. Par pli du 25 mai 2020, le recourant a indiqué qu'il avait donné son bien immobilier à ses deux enfants et contestait que l'on puisse retenir un montant à titre de bien dessaisi dans ses ressources.

11. 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. Le litige porte sur le droit du recourant à des prestations complémentaires, en particulier sur la question de savoir si c'est à juste titre que l'intimé a pris en compte, dans le calcul des prestations complémentaires, une valeur correspondant

au dessaisissement de fortune immobilière par renonciation à une part de bien immobilier en 2008 (CHF 183'233.-) et la valeur de dessaisissement de revenu de la fortune immobilière d'un usufruit auquel il a renoncé gratuitement (CHF 19'441.-).

3. Selon l'art. 4 al. 1 let. a de la loi du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (LPC ; RS 831.30), les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse ont droit à des prestations complémentaires dès lors qu'elles perçoivent une rente de vieillesse de l'assurance-vieillesse et survivants (ci-après : AVS). L'objectif de la loi sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI est de compléter les prestations servies par les deux assurances citées pour le cas où ces prestations ne suffiraient pas à couvrir de façon appropriée les besoins vitaux d'un assuré (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_846/2010 du 12 août 2011 consid. 4.2.1).
4. Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond, en vertu de l'art. 9 al. 1 LPC, à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants.
5. Selon l'art. 11 al. 1 LPC, les revenus déterminants comprennent notamment le produit de la fortune mobilière et immobilière (let. b), un dixième de la fortune nette pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse CHF 37'500.- pour les personnes seules (let. c), les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (let. d), les prestations touchées en vertu d'un contrat d'entretien viager ou de toute autre convention analogue (let. e).
6. Le produit 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 les immeubles habités par le propriétaire, l'usufruitier ou le bénéficiaire d'un droit d'habitation, la valeur locative de l'immeuble doit être prise en compte dans les revenus. L'art. 12 al. 1 de l'ordonnance du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité (OPC-AVS/AI ; RS 831.301) prescrit que 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.
7. L'art. 11 al. 1 let. g LPC prescrit que les revenus déterminants comprennent notamment les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi.
8. L'art. 17a de l'ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité (OPC-AVS/AI ; RS 831.301) prévoit que la part de fortune dessaisie à prendre en compte (art. 11 al. 1 let. g LPC) est réduite chaque année de CHF 10'000.- (al. 1). La valeur de la fortune au moment du dessaisissement doit être reportée telle quelle au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle du dessaisissement, pour être ensuite réduite chaque année (al. 2). Est déterminant

---

pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle le montant réduit de la fortune au 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour laquelle la prestation est servie (al. 3).

9. Le dessaisissement est défini comme étant le fait de renoncer à certains éléments de revenu ou de fortune sans obligation juridique, ni contre-prestation équivalente (ATF 131 V 329 consid. 4.2 ; 121 V 206 consid. 4b ; 120 V 191 consid. 2b). On parle notamment de dessaisissement lorsqu'une personne assurée renonce sans obligation juridique à des éléments de fortune, ou peut prétendre à certains éléments de revenu et de fortune et ne fait pas valoir les droits correspondants (ATF 123 V 37 consid. 1 ; 121 V 205 consid. 4a).
10. Selon les directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, les éléments de revenu et de fortune auxquels il a été renoncé sont pris en compte dans le calcul des prestations complémentaires (ci-après : PC) comme s'il n'y avait pas été renoncé (DPC ch. 3481.01).
11. Dans un arrêt 9C\_945/2011 du 11 juillet 2012, le Tribunal fédéral a rappelé que s'il est admis que l'ayant droit s'est dessaisi d'une partie de sa fortune, le calcul de la prestation complémentaire doit se faire comme s'il avait obtenu une contre-prestation équivalente pour le bien cédé. Le revenu déterminant est donc augmenté, d'abord, d'une fraction de la valeur de ce bien (un dixième de la fortune nette pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse), dans la mesure où la fortune nette dépasse CHF 37'500.- pour les personnes seules (art. 11 al. 1 let. c LPC). Il est augmenté, ensuite, du revenu que la contre-prestation aurait procuré à l'ayant droit ; en règle générale, la jurisprudence se réfère, pour fixer ce revenu, au taux d'intérêt moyen sur les dépôts d'épargne servi par l'ensemble des banques au cours de l'année précédant celle de l'octroi de la prestation complémentaire (ATF 123 V 35 consid. 2a p. 3 ; 120 V 182 consid. 4e p. 185). Il convient toutefois de réduire de CHF 10'000.- par an la part de fortune dessaisie à prendre en considération, conformément à l'art. 17a OPC-AVS/AI. On présume ainsi que l'ayant droit, à supposer qu'il ne se fût pas dessaisi de sa fortune, en aurait mis une partie à contribution pour subvenir à ses besoins ; l'amortissement prévu par l'art. 17a OPC-AVS/AI n'est toutefois admis que sous la forme d'un forfait indépendant du montant exact de la fortune dessaisie ou de celle dont dispose encore l'ayant droit (cf. arrêt du Tribunal fédéral 8C\_68/2008 du 27 janvier 2009 consid. 4.2.2).
12. Une contre-prestation peut encore être considérée comme appropriée lorsque la différence entre la prestation et la contre-prestation n'excède pas 10 % environ de la valeur de la prestation (ATF 122 V 394 consid. 5a).
13. En cas de renonciation à un usufruit, le revenu hypothétique doit être considéré comme un dessaisissement de revenu (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_589/2015 du 5 avril 2016).
14. Il n'existe pas de limite temporelle à la prise en compte d'un dessaisissement dès lors qu'une telle mesure vise justement à éviter l'octroi abusif de prestations

---

complémentaires ; il n'appartient assurément pas à l'assureur social – et, partant, à la collectivité – d'assumer l'éventuel « découvert » dans les comptes de l'assuré lorsque celui-ci l'a provoqué sans aucun motif valable (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_846/2010 du 12 août 2011 consid. 4.2.2). Les motivations subjectives de la personne impliquée n'entrent pas en ligne de compte pour l'appréciation d'un dessaisissement ; partant, il n'est pas nécessaire qu'un requérant ait eu la volonté de commettre un dessaisissement pour en admettre l'existence (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_670/2012 du 7 juin 2013). Le moment déterminant pour établir la valeur des parts de fortune dessaisies est celui du dessaisissement (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_198/2010 du 9 août 2010).

15. Le ch. 3482.12 DPC prescrit - en matière d'usufruit - que, lorsqu'une personne renonce totalement à un usufruit, 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. La valeur annuelle correspond à la valeur locative, après déduction des coûts que l'usufruitier a assumés, ou aurait été appelé à assumer, avec l'usufruit (notamment les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien de l'immeuble). Pour déterminer la valeur locative, il sied de tenir compte du loyer qui pourrait être effectivement obtenu en cas de mise en location de l'immeuble, à savoir un loyer conforme à la loi du marché.
16. Dans un arrêt 9C\_589/2015 du 5 avril 2016, le Tribunal fédéral a confirmé et précisé son arrêt 8C\_68/2008 du 27 janvier 2009, relatif au calcul de la valeur de la renonciation à un usufruit. Il a tout d'abord indiqué qu'il y avait lieu de s'écarter du ch. 3482.12 DPC précité, celui-ci ne prenant pas en considération l'arrêt 8C\_68/2008, dans la mesure où il ne fallait pas fonder le calcul du revenu fictif sur la valeur locative du logement grevé d'usufruit. Il a précisé que, pour calculer la valeur de cette renonciation, il convenait de prendre en compte à titre de revenu un revenu fictif correspondant aux intérêts sur la valeur vénale de l'immeuble sur lequel portait l'usufruit. Quant au taux d'intérêt à retenir sur la valeur vénale de l'immeuble, il ne devait pas être déterminé en se référant au taux d'intérêt moyen sur les dépôts d'épargne, mais 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 (arrêt du Tribunal fédéral 8C\_68/2008 du 27 janvier 2009 consid. 4.2.2).
17. En l'espèce, le recourant conteste la prise en compte d'une valeur correspondant au dessaisissement de la part en pleine propriété de son bien immobilier en 2008.

À teneur de la convention du 28 avril 2008, le recourant a fait une donation en faveur de ses deux enfants de son droit de propriété pour une valeur de CHF 703'125.- (5/8<sup>ème</sup> en pleine propriété) sur un immeuble dont il était copropriétaire et jouissait en outre déjà d'un usufruit de 3/8<sup>ème</sup>, contre un droit d'usufruit à vie.

Il a vécu dans ledit bien immobilier jusqu'à la vente de celui-ci en 2018 et a pu en jouir sans verser de loyer ni payer d'impôts sur ce bien, selon ses propres explications.

C'est à juste titre que l'intimé a dès lors décidé de déterminer la valeur du droit d'usufruit ainsi créé (à vie) pour pouvoir vérifier si, en renonçant à sa part de pleine propriété, le recourant s'était dessaisi de son bien sans équitable contre-prestation.

Pour ce faire, l'intimé a pris en compte la valeur locative (fiscale) du bien qui s'élevait à CHF 19'144.-, en 2008.

Dans la mesure où le recourant vivait dans ce bien, c'est à raison que l'intimé a pris en considération, pour calculer la valeur de l'usufruit, la valeur locative (art. 12 OPC) (contrairement au cas de l'usufruitier qui a quitté le bien immobilier tel que dans l'ATF 122 V 397 ss consid. 3).

L'intimé a obtenu ensuite la valeur capitalisée de cette valeur locative, en se référant aux tables publiées par l'Administration fédérale des contributions, lesquelles prévoyaient que pour un homme âgé de 62 ans, tel que le recourant à l'époque de la donation, un facteur de conversion de 46.30 et un facteur de capitalisation de 21.5982721382 (1000/46.30). La valeur capitalisée du droit d'usufruit se montait donc à CHF 419'892.01 (CHF 19'441.- x 21.5982721382). La contre-prestation totale de CHF 419'892.01 correspondait ainsi à 59.70 % de CHF 703'125.-.

Une différence de plus de 50 % entre la valeur de la prestation cédée et la contre-prestation n'est pas appropriée, de sorte qu'il faut observer qu'il y a eu dessaisissement équivalent à la différence entre CHF 703'125.- et CHF 419'892.01, soit CHF 283'233.-.

La chambre de céans constate ainsi, comme l'a fait l'intimé, que le recourant s'est dessaisi de sa fortune immobilière sans contre-prestation adéquate à hauteur de CHF 283'233.-. Ce montant a été correctement repris par l'intimé dans le calcul des revenus déterminants, après déduction de CHF 100'000.- selon l'art. 17a OPC-AVS/AI (déduction sur dix ans de CHF 10'000.-).

Au montant du dessaisissement retenu, auraient encore dû être ajoutés les intérêts au taux moyen sur les dépôts d'épargne servi par l'ensemble des banques au cours de l'année précédant celle de l'octroi de la prestation complémentaire selon la jurisprudence précitée (notamment ATF 123 V 35 consid. 2a p. 3 ; 120 V 182 consid. 4e p. 185), de sorte que le montant retenu à titre de fortune aurait été encore supérieur à celui-ci retenu par l'intimé dans la décision querellée.

Cela étant, la décision entreprise, qui retient à juste titre un dessaisissement de fortune en lien avec la donation de 2008 d'au minimum CHF 283'233.-, ne prête pas le flanc à la critique.

18. En tenant compte de ce seul dessaisissement, la décision entreprise devrait être confirmée, les revenus déterminants, soit CHF 43'674.60 (26'844.- + 15'398.- +

1'432.60 = 43'674.60) pour les prestations complémentaires fédérales et CHF 59'072.60 pour les prestations complémentaires cantonales, étant supérieurs aux dépenses admises de CHF 32'650.- respectivement CHF 39'074.-, le recourant ne pouvait pas prétendre à des prestations de l'intimé.

La chambre de céans examinera néanmoins le deuxième grief du recourant ci-après.

19. Le recourant conteste, dans un deuxième grief, le fait que l'intimé a retenu un montant correspondant à la valeur de l'usufruit auquel il a renoncé en 2018.

Aucune contre-prestation en sa faveur n'était liée à la renonciation par le recourant à son usufruit sur l'immeuble en cause, de sorte qu'il y a lieu de constater que le recourant s'est dessaisi du produit d'un bien immobilier.

C'est en conséquence à bon droit que l'intimé a tenu compte d'un revenu hypothétique de la fortune immobilière (art. 11 al. 1 let. b LPC), dans les revenus déterminants du recourant, en sus du montant retenu à titre de dessaisissement de fortune (art. 11 al. 1 let. c LPC).

La décision contestée retient à bon droit que le recourant, en renonçant à son droit d'usufruit, a renoncé à un revenu hypothétique.

Un revenu hypothétique de la fortune immobilière a ainsi été pris en compte dans le calcul des prestations complémentaires.

Les revenus cumulés ([selon la norme cantonale : CHF 58'824.60 (soit 26'844.- + 15'398.- + 19'532.60 + 1'432.60 = 58'824.60)] et [selon la norme fédérale : CHF 78'605.20 (26'844.- + 30'796.- + 19'532.60 + 1'432.60 = 78'605.20)] du recourant étant plus élevés que ses dépenses reconnues (CHF 32'650.-, respectivement CHF 39'074.-), il ne peut pas prétendre à des prestations de l'intimé.

La décision entreprise doit en conséquence être confirmée.

20. Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté.
21. En application du principe de la gratuité prévalant en la matière, il n'est pas perçu de frais de justice.

\* \* \* \* \*

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

**Statuant**

**À la forme :**

1. Déclare le recours recevable.

**Au fond :**

2. Le rejette.
3. Dit que la procédure est gratuite.
4. 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

Marie NIERMARÉCHAL

Marine WYSSENBACH

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