



---

**EN FAIT**

1. Madame A\_\_\_\_\_ (ci-après l'assurée ou la recourante), née en 1921, veuve, a déposé une demande de prestations auprès du Service des prestations complémentaires (ci-après le SPC ou l'intimé) en date du 7 juin 2013.

Elle a notamment joint à sa demande un extrait du registre foncier, dont il ressort qu'elle est bénéficiaire d'un usufruit à vie sur un immeuble sis à Onex, ainsi que ses avis de taxation de 2003 à 2012, dans lesquels un montant de CHF 287'280.- a été retenu dans la fortune, d'abord à titre d'immeuble occupé par le propriétaire, puis à titre de fortune immobilière. L'extrait de compte bancaire annexé affichait un solde de CHF 29'111.85 au 31 mai 2013.

2. Le 29 juillet 2013, l'assurée a intégré un établissement médico-social (EMS).
3. Par courrier du 12 septembre 2013, l'assurée, sous la plume de son assistant social, a précisé au SPC qu'elle ne disposait pas d'un acte notarié constituant l'usufruit, car elle en avait été instituée bénéficiaire par testament de feu son époux. Elle avait vécu dans le logement dont elle était usufruitière jusqu'à son entrée en EMS, et l'habitation était désormais vide.
4. En date du 10 septembre 2013, Monsieur D\_\_\_\_\_, huissier judiciaire, a établi un rapport intitulé « Expertise » sur l'immeuble dont l'assurée est usufruitière, à la demande de Madame C\_\_\_\_\_, fille de celle-ci.

Il a indiqué que son rapport se fondait sur sa visite des lieux du 4 septembre 2013, sur l'état descriptif et sur les extraits cadastraux. L'immeuble était une villa individuelle sans garage, sise au \_\_\_\_\_, ch. E\_\_\_\_\_ à Onex, nue-propiété de Madame C\_\_\_\_\_, de Monsieur A\_\_\_\_\_ et de Madame F\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_. Le logement, construit dans les années 1970-1980, était globalement sain. Toutefois, la cuisine était vieillesse et l'état était vétuste, avec des fissures, des coulures, des carreaux cassés et la peinture des fenêtres écaillée. Une grande partie de la parcelle était fortement arborisée, avec diverses essences d'arbres quinquagénaires, rendant la moitié du jardin difficilement utilisable. Le jardin n'était pas entretenu et les arbres avaient beaucoup de bois mort. Une cabane de jardin en très mauvais état jouxtait la villa. La valeur résiduelle du mètre cube selon les standards SIA était de CHF 520.- compte tenu de la dépréciation pour vétusté. Le bâtiment représentait ainsi CHF 210'000.-. La valeur du terrain, de 1721 mètres carrés, oscillait entre CHF 860'000.- sans autorisation de construire, et CHF 1'460'000.- avec autorisation de construire. La valeur intrinsèque était de CHF 1'670'000.-. La valeur de rendement était de CHF 450'000.-, compte tenu d'un revenu locatif admis de CHF 30'000.- par an, soit CHF 2'500.- par mois, ou CHF 22'500.- après déduction des charges, capitalisé à 5 %. Les possibilités de location étaient moyennes, les possibilités de vente étaient bonnes. Ces possibilités pouvaient être améliorées par des transformations. Le terrain non construit pouvait être mis en valeur.

La forte densité d'arbres anciens rendait difficile l'estimation du terrain relative à son droit à bâtir. Par conséquent, en considération de cette incertitude, la valeur vénale de l'objet expertisé était diminuée. Etant donné la vétusté du bâtiment, la valeur locative était réduite par rapport au prix du marché.

5. Le 22 octobre 2013, l'assurée a indiqué au SPC que les agents immobiliers qu'elle avait contactés avaient refusé de proposer la maison à la location en raison de son état. Elle avait sollicité une deuxième expertise.
6. Dans un courrier du 29 octobre 2013, l'assurée a affirmé faire parvenir au SPC la deuxième évaluation de la valeur locative de la maison. Elle a précisé ne pas avoir trouvé preneur pour une location en l'état.

Ce document était annoté de la mention d'un collaborateur du SPC « pas d'évaluation !! GOC ».

7. Par décision du 30 octobre 2013, le SPC a statué sur le droit de l'assurée à des prestations complémentaires. Du 1<sup>er</sup> au 30 juin 2013, l'assurée n'avait pas droit à des prestations complémentaires, ses revenus excédant ses dépenses. Le SPC a notamment tenu compte d'un usufruit de CHF 22'500.- dans les revenus déterminants.
8. A la même date, le SPC a statué sur le droit de l'assurée à des prestations complémentaires dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013. L'assurée avait droit à des prestations complémentaires fédérales de CHF 1'711.- par mois, eu égard à l'augmentation de ses dépenses. Un usufruit de CHF 22'500.- était pris en considération dans les revenus déterminants.
9. Le 30 octobre 2013, l'assurée, par sa fille, a transmis au SPC l'évaluation annoncée dans son courrier du 29 octobre 2013.

Le courrier joint, adressé par la Société privée de gérance (SPG) en date du 28 octobre 2013 aux nus-proprétaires de la maison, faisait état d'une maison de 4 pièces de quelque 87 m<sup>2</sup>, au caractère vétuste, avec environ 1'600 m<sup>2</sup> de terrain. La SPG relevait que la maison n'était pas louable en l'état et devrait être entièrement rénovée avant sa mise en location. Le loyer net pourrait alors être fixé entre CHF 2'900.- et CHF 3'500.-.

10. Par courrier du 18 novembre 2013, l'assurée s'est opposée à la décision du SPC, au motif qu'elle ne tenait pas compte de la nouvelle évaluation de la valeur locative par la SPG. La maison n'était pas louable en l'état actuel du marché. Elle a également joint un nouvel extrait de son compte bancaire, dont le solde au 31 octobre 2013 était de CHF 8'827.80.
11. Par décision du 3 décembre 2013, le SPC a rejeté l'opposition. Il a soutenu que la décision querellée se fondait sur le montant de CHF 22'500.- indiqué par M. D\_\_\_\_\_, huissier judiciaire, dans son expertise du 10 septembre 2013, montant qui devait être pris en compte dès lors que l'assurée avait le droit de jouir du bien immobilier. La valeur de l'usufruit correspondait au loyer qu'un tiers

payerait dans les mêmes circonstances pour une maison similaire. Le rapport d'expertise précité tenait notamment compte de l'état d'entretien du bien et de la vétusté des installations. Sans preuve de tentative de mise en location au loyer évalué et dans le contexte notoire de pénurie de logements à Genève, le courrier de la SPG ne permettait pas une autre appréciation de la situation. Il y avait donc lieu de prendre en compte l'usufruit à titre de renonciation à l'obtention d'un revenu. Cette décision n'a pas été contestée.

12. Par décision du 17 décembre 2013, le SPC a calculé le droit aux prestations de l'assurée dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014, retenant notamment un usufruit de CHF 22'500.- dans les revenus déterminants.
13. Le 19 mai 2014, le SPC a fixé le droit aux prestations de l'assurée dès le 1<sup>er</sup> avril 2014. Un usufruit de CHF 22'500.- était pris en compte dans les revenus déterminants.
14. Le 18 juin 2014, l'assurée a indiqué au SPC que les démarches entreprises afin de louer la maison dont sa mère était usufruitière avaient échoué. La pension de l'EMS avait jusqu'alors été payée par ses économies, qui complétaient les prestations versées. Ce capital était cependant épuisé. L'assurée a déclaré que le problème la dépassait et demandé s'il était possible que le SPC se charge de louer la maison.
15. Par décision du 10 juillet 2014, le SPC a rejeté l'opposition de l'assurée. Il a relevé qu'en l'absence de preuves de tentatives de mise en location au loyer évalué par M. D\_\_\_\_\_, il ne pouvait renoncer à prendre en compte l'usufruit.
16. Dans un courriel du 11 juillet 2014 à la fille de l'assurée, un collaborateur de la gérance CGI Immobilier (CGI) a indiqué à la suite de sa visite de la villa d'Onex en date du 20 mars 2014 que ce bien ne pouvait être loué dans son état actuel. Il faudrait au minimum refaire la cuisine, la salle de bains et la peinture. A ces conditions, la maison pourrait être louée pour environ CHF 2'500.-, charges non comprises.
17. Par courrier du 21 juillet 2014 adressé au SPC, l'assurée, représentée par sa fille, a déclaré s'opposer à la décision du 10 juillet 2014. Elle a indiqué qu'elle joignait les copies des démarches entreprises afin de louer la maison dont elle était usufruitière. Elle a attiré l'attention de l'intimé sur le fait que les agences immobilières exigeaient sa remise en état avant de la proposer en location. Elle avait reçu des offres très basses, ne couvrant pas le montant évalué de l'usufruit. Elle craignait les risques liés à certains locataires et s'interrogeait sur l'opportunité de désigner un curateur. Les nus-proprétaires envisageaient de vendre la propriété, afin que la recourante puisse jouir des intérêts sur le produit de la vente.

L'intimé a apposé la mention manuscrite «(aucune annexe à cet envoi... vfa/24.7.14)».

18. Le 28 juillet 2014, l'intimé a transmis le courrier du 21 juillet 2014 à la chambre de céans comme objet de sa compétence.

19. Le 8 août 2014, la recourante a fait parvenir à la chambre de céans les annexes à son recours, en s'étonnant que l'intimé ne les ait pas produites. Il s'agissait des correspondances de la SPG du 28 octobre 2013 et de la CGI du 11 juillet 2014. Elle a relevé que l'intimé n'en avait pas tenu compte, et a déclaré que sa situation était sans issue.
20. Dans sa réponse du 26 août 2014, l'intimé a conclu au rejet du recours. Il a soutenu que les annexes annoncées par la recourante ne lui avaient jamais été fournies, de sorte qu'il n'était pas en mesure de modifier sa position, laquelle se fondait sur une évaluation circonstanciée.
21. Dans ses observations du 15 septembre 2014, la recourante s'est référée aux documents produits le 8 août 2014 et a invité la chambre de céans à se fonder sur leur contenu, en précisant que leurs auteurs pouvaient être interrogés.
22. Dans ses déterminations du 23 septembre 2014, l'intimé a requis l'audition de M. D\_\_\_\_\_ ainsi que celle des collaborateurs de la CGI et de la SPG ayant estimé le bien immobilier.
23. Le 22 octobre 2014, la chambre de céans a entendu Monsieur G\_\_\_\_\_, gestionnaire immobilier de la CGI.

Le témoin a confirmé s'être rendu dans la maison pour évaluer la possibilité de louer le bien immobilier. Au vu de son état, il n'était pas possible de la louer telle quelle, et des travaux de rénovation devaient être entrepris. En sus des travaux évoqués dans son courriel, le jardin était à l'abandon. Il fallait le remettre en l'état et viabiliser le chemin d'accès à la maison. Il y avait beaucoup d'arbres, dont certains touchaient presque la maison, qui était très sombre. En outre, une cabane en bois menaçait de tomber. La possibilité de louer le bien à des étudiants avait été évoquée. Selon le témoin, cela n'était pas possible en raison de l'état des lieux et de la situation très décentrée. Il n'avait pu s'en occuper par la suite pour des questions d'honoraires.

Lors de l'audience de comparution personnelle qui a suivi, la fille de la recourante a confirmé qu'elle avait cherché à louer la villa. Elle avait contacté à peu près toutes les régies du canton. La plupart des régies avaient refusé d'entrer en matière sauf deux, la SPG et la CGI. Elles étaient venues sur place pour constater les faits et avaient conclu que la villa n'était pas louable en l'état et qu'il fallait absolument entreprendre des travaux. Ces travaux étaient assez importants et les nuspropriétaires – soit la fille de la recourante et ses demi-frères – ne pouvaient les entreprendre. L'expertise de M. D\_\_\_\_\_ avait été réalisée afin de quantifier l'usufruit. M. D\_\_\_\_\_ était très embarrassé, vu l'état de vétusté de la maison et sa situation. Il avait estimé la valeur de rendement en l'état. Il devait évaluer la valeur locative. Pour les régies, il n'était pas possible de louer ce bien en l'état au prix fixé par M. D\_\_\_\_\_. Le bien immobilier n'était pas grevé d'hypothèque. Les frais de pension de la recourante avaient été couverts par ses économies, mais elle subissait depuis quelques mois un déficit de CHF 1'800.- par mois.

La représentante de l'intimé a allégué que la recourante devrait renoncer à l'usufruit pour que la maison puisse être vendue. Il conviendrait cependant de clarifier la valeur de l'usufruit au vu des positions discordantes.

24. Le 31 octobre 2014, la recourante a prié la chambre de céans de lui confirmer qu'aucune donation ne serait prise en considération en cas de renonciation sans contrepartie à l'usufruit, et que cet acte n'aurait pas de conséquence sur le droit aux prestations sociales. Dans l'affirmative, la recourante renoncerait à l'usufruit.

Elle a joint une procuration du 13 octobre 2014 en faveur de sa fille, autorisant cette dernière à vendre le bien immobilier.

25. Le 5 novembre 2014, la chambre de céans a procédé à l'audition de Madame H\_\_\_\_\_, qui avait travaillé en tant que courtière pour la SPG.

Le témoin a déclaré ne pas se souvenir exactement de la maison mais confirmait qu'elle avait dû se rendre sur place pour rédiger le courrier du 28 octobre 2013. La maison était très vieille et elle croyait se souvenir que la SPG ne l'avait pas prise dans son portefeuille. Au vu de la vétusté de la maison et des nombreux travaux à effectuer, notamment l'isolation et le chauffage, elle n'aurait pu être mise sur le marché. En 2013, le marché était encore relativement bon. La SPG aurait difficilement pu trouver un locataire. Par ailleurs, sa clientèle exigeait un certain standing.

A l'audience de comparution personnelle qui a suivi, la représentante de l'intimé a confirmé à la fille de la recourante que si cette dernière renonçait immédiatement à l'usufruit, la situation serait différente en ce sens que des prestations d'assistance entreraient en considération.

26. Le 13 novembre 2014, l'intimé a transmis à la chambre de céans son courrier à la recourante daté du même jour, l'informant qu'une renonciation à un usufruit serait considérée comme un dessaisissement et que le calcul des prestations complémentaires retiendrait « un usufruit potentiel » dans un tel cas. Dans cette hypothèse, le prix de pension serait toutefois couvert par le biais de l'assistance, qui ne tenait pas compte de revenus hypothétiques. Les conséquences d'une renonciation à l'usufruit seraient ainsi plus favorables à la recourante.

27. Par courrier du 27 novembre 2014, la recourante a fait parvenir à l'intimé la réquisition de radiation de l'usufruit adressée au registre foncier en date du 21 novembre 2014.

28. Le 3 décembre 2014, la chambre de céans a entendu M. D\_\_\_\_\_, huissier judiciaire.

Le témoin a déclaré se souvenir de la maison. Il ne s'était pas rendu sur place mais se remémorait le contexte du dossier. La valeur de rendement de cette maison était quasiment nulle pour les motifs suivants : la parcelle n'était pas clôturée, l'accès se faisait sur un chemin de terre, un droit de passage diminuait la jouissance, l'extraordinaire densité d'arbres entravait la jouissance du jardin, lequel n'était pas

entretenu, la maison était sous-dimensionnée par rapport à la parcelle. Le bâtiment devait être rasé, il y avait à peine le chauffage. Dans l'optique d'une vente, même la dalle ne pouvait pas être récupérée. Pour obtenir un rendement sur ce terrain, il faudrait le louer. Pour obtenir la valeur optimale du rendement, il faudrait réhabiliter entièrement la maison. Le revenu de rendement pourrait éventuellement être revu à la baisse. Le témoin a ajouté qu'il lui semblait logique qu'un tel objet ne puisse pas être mis sur le marché de la location en l'état. La maison serait susceptible d'intéresser des squatters, mais il faudrait faire des travaux. Il y avait un côté insalubre de la maison, dont il fallait tenir compte. Un objet pouvait toujours être loué mais cela dépendrait du prix et de la personne qui accepterait de le louer. Actuellement le marché n'était pas favorable à une telle location. Il s'agissait d'une vieille maison, dans laquelle aucun travaux n'avaient été faits depuis fort longtemps.

Il a précisé que son rapport ne s'était pas prononcé sur les rénovations indispensables. Un acquéreur abattra la maison. Il n'y avait rien à récupérer ou à rénover. Dans son rapport, il n'avait pas du tout intégré la valeur de rendement pour estimer la valeur vénale. Il avait procédé à un calcul théorique de la valeur de rendement, mais il fallait voir la réalité. Il était important de fixer la valeur vénale en général. Lorsque la fille de la recourante avait contacté le témoin, le but était d'évaluer la valeur de la maison du point de vue de l'usufruit. Cela étant, cela restait une estimation et une opinion.

29. Dans ses conclusions après enquêtes du 15 décembre 2014, l'intimé a proposé à la chambre de céans de calculer la prestation d'aide sociale de la recourante dès le 1<sup>er</sup> décembre 2014, afin que le prix de pension de l'EMS soit couvert. La recourante avait en effet renoncé à l'usufruit sur son bien le 17 novembre 2014. En raison d'impératifs informatiques, ce calcul ne pourrait toutefois intervenir qu'en janvier 2015.
30. Le 21 janvier 2015, l'intimé a persisté dans ses conclusions. Il a indiqué au surplus avoir notifié une décision de prestations d'assistance à la recourante. Le montant de la fortune étant supérieur aux normes légales en vigueur, aucun droit n'était ouvert. Le plan de calcul des prestations d'assistance retenait notamment une épargne de CHF 11'151.25 dans les revenus déterminants pour la période dès le 1<sup>er</sup> décembre 2014.

Une décision de prestations complémentaires portant sur la période courant dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013 était également jointe. Les calculs dès le 1<sup>er</sup> décembre 2014 tenaient notamment compte d'un produit hypothétique des biens dessaisis de CHF 22'500.-.

31. Le 9 février 2015, la recourante s'est opposée à la décision de l'intimé, contestant tant le montant de l'épargne que la valeur de l'usufruit retenus et a communiqué copie de son écriture à la chambre de céans.

32. Le 27 mai 2015, la recourante a transmis à la chambre de céans un courrier adressé le 25 mai 2015 à l'intimé, demandant à ce dernier de verser les prestations dues et faisant part de son mal-être.
33. 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<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 complémentaires cantonales du 25 octobre 1968 (LPCC - J 4 25).

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

2. a) En matière de prestations complémentaires fédérales, les décisions sur opposition sont sujettes à recours dans un délai de 30 jours (art. 56 al. 1 et 60 al. 1<sup>er</sup> LPGA; art. 9 de la loi cantonale du 14 octobre 1965 sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité [LPFC - J 7 10]) auprès du tribunal des assurances du canton de domicile de l'assuré (art. 58 al. 1 LPGA).

b) S'agissant des prestations complémentaire cantonales, l'art. 43 LPCC ouvre les mêmes voies de droit.

c) En l'espèce, le recours a été interjeté dans les forme et délai légaux de sorte qu'il est recevable (art. 56ss LPGA).

3. Les dispositions de la LPGA, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, s'appliquent aux prestations complémentaires fédérales à moins que la LPC n'y déroge expressément (art. 1 al. 1 LPC).

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

4. Le litige porte sur le droit aux prestations complémentaires de la recourante dès le 1<sup>er</sup> avril 2014, et plus particulièrement sur le montant de l'usufruit retenu par l'intimé dans sa décision du 19 mai 2014, confirmée dans la décision sur opposition du 10 juillet 2014.

Le nouveau calcul des prestations d'assistance ne fait en revanche pas partie du présent litige, dès lors qu'un éventuel recours dirigé contre la décision sur opposition en cette matière relèverait de la compétence de la chambre

---

administrative de la Cour de justice. Cela étant, il convient néanmoins de rappeler que les prestations d'assistance sont subsidiaires par rapport aux prestations complémentaires, conformément à l'art. 9 de la loi sur l'insertion et l'aide sociale individuelle (LIASI - J 4 04), si bien qu'il paraît prématuré de statuer sur le droit de la recourante à de telles prestations. Par ailleurs, la chambre de céans ne peut que s'étonner de l'attitude de l'intimé, qui a exhorté la recourante à renoncer à son usufruit afin d'obtenir des prestations d'assistance, et a confirmé cette proposition dans un courrier qui n'émettait aucune réserve expresse sur son droit à de telles prestations, avant de rendre une décision de refus au motif que sa fortune dépassait les seuils fixés par la législation. En effet, même à supposer que le chiffre retenu à ce titre par l'intimé est correct – ce qui paraît douteux au vu du solde de CHF 8'827.80 au 31 octobre 2013 – on rappellera que ce dernier disposait des éléments nécessaires au calcul du droit aux prestations avant qu'il n'adresse son courrier du 13 novembre 2014 à la recourante. En effet, cette dernière a produit des décomptes bancaires. Si l'intimé nourrissait des doutes sur ce point, il lui appartenait, conformément au principe de la bonne foi régissant les relations entre l'administration et les particuliers (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_441/2010 du 6 avril 2011 consid. 2.4), de s'assurer du montant de l'épargne de la recourante avant de lui adresser la correspondance précitée, laquelle pourrait être comprise comme une garantie. On ne peut que regretter cette manière de procéder, qui a très vraisemblablement exposé la recourante notamment à des frais de notaire.

5. Conformément à l'art. 53 al. 3 LPGA, l'assureur peut reconsidérer une décision ou une décision sur opposition contre laquelle un recours a été formé jusqu'à l'envoi de son préavis à l'autorité de recours (reconsidération *pendente lite*).

En l'espèce, la décision de l'intimé du 21 janvier 2015 est intervenue après l'échange d'écritures et elle porte partiellement sur la même période que la décision dont est recours. En principe, la voie de la reconsidération n'était donc plus ouverte à l'intimé (Ueli KIESER, ATSG-Kommentar: Kommentar zum Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts vom 6. Oktober 2000, Zurich 2003, n. 30 ad art. 53), de sorte que sa décision doit être considérée comme une simple proposition faite au juge (ATF 109 V 234 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C\_159/2007 du 3 octobre 2007 consid. 2). La décision du 21 janvier 2015 ne revêt donc pas la force matérielle d'une décision administrative et doit être considérée comme nulle (SVR 1999 IV n°21 p. 51 ; arrêt du Tribunal fédéral des assurances C 90/03 du 10 novembre 2003 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral des assurances I 278/02 du 24 juin 2002 consid. 2).

6. 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<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. Les revenus déterminants comprennent notamment le produit de la fortune mobilière et immobilière (art. 11 al. 1 let. b LPC) et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (art. 11 al. 1 let. g LPC).

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).

Il convient de relever qu'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, conformément à l'art. 11 al. 1 let. b LPC. S'il s'agit d'un immeuble d'habitation, l'usufruitier peut le mettre en location ou y habiter lui-même. 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 (cf. art. 12 de l'ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité [OPC-AVS/AI ; RS 831.301]).

7. Il y a dessaisissement au sens de l'art. 11 al. 1 let. g LPC lorsque les possibilités d'obtenir un revenu d'un immeuble ne sont pas exploitées, ou ne le sont qu'insuffisamment. On doit admettre qu'il y a renonciation au revenu d'un immeuble lorsqu'il serait exigible de l'ayant droit et objectivement possible de mettre le bien immobilier à disposition d'un tiers moyennant finance. Une telle mise à disposition est objectivement possible lorsque la nature du droit d'utilisation le permet, lorsque le bien immobilier se prête à une exploitation à titre onéreux – à titre d'exemple, un immeuble décrépit qui n'a plus été entretenu car son propriétaire vit en établissement médico-social depuis des années, ne peut être loué – et lorsqu'il existe une demande pour des biens immobiliers utilisables de mêmes nature, surface et situation (Ralph JÖHL, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV in SBVR*, 2<sup>ème</sup> éd. 2007, p. 1783 ss n. 210 et n. de bas de page 732).

La prise en compte d'un revenu dessaisi dans le calcul des prestations complémentaires n'est possible que dans les cas où un tel revenu peut effectivement être réalisé. On pensera notamment au gain hypothétique imputé au conjoint d'un bénéficiaire, qui ne peut être retenu lorsque c'est en raison de motifs conjoncturels que l'intéressé ne trouve pas d'emploi (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 88/01 du 8 octobre 2002 consid. 3). Le dessaisissement suppose un élément de volonté, lequel s'analyse à la lumière du principe de responsabilité personnelle dans l'acquisition des moyens nécessaires à la subsistance (JÖHL, *op. cit.*, p. 1835 n. 273).

8. Le juge des assurances sociales fonde sa décision, sauf dispositions contraires de la loi, sur les faits qui, faute d'être établis de manière irréfutable, apparaissent comme les plus vraisemblables, c'est-à-dire qui présentent un degré de vraisemblance prépondérante. Il ne suffit donc pas qu'un fait puisse être considéré seulement comme une hypothèse possible. Parmi tous les éléments de fait allégués ou envisageables, le juge doit, le cas échéant, retenir ceux qui lui paraissent les plus probables (ATF 126 V 353 consid. 5b; ATF 125 V 193 consid. 2). 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 et le défaut de preuve va au détriment de la partie qui entendait tirer un droit du fait non prouvé (ATF 126 V 319 consid. 5a; arrêt du Tribunal fédéral des assurances I 339/03 du 19 novembre 2003 consid. 2).
9. En l'espèce, l'intimé s'est fondé sur l'estimation de l'huissier judiciaire pour chiffrer la valeur de l'usufruit, malgré les courriers de la SPG et de la CGI. Il a allégué dans son écriture du 26 août 2014 que la recourante ne lui avait pas transmis les documents dont elle annonçait la production, ce qui ne lui permettait pas de procéder à une appréciation différente.

En premier lieu, il est inexact que l'intimé n'a pas eu accès à ces pièces. Il a en effet eu connaissance à tout le moins du courrier de la SPG du 28 octobre 2013. En outre, l'intimé a l'obligation d'instruire d'office les faits pertinents, conformément à l'art. 43 al. 1 première phrase LPG, qui dispose que l'assureur examine les demandes, prend d'office les mesures d'instruction nécessaires et recueille les renseignements dont il a besoin. Le cas échéant, il lui appartenait ainsi d'inviter la recourante à lui réexpédier les documents manquants annoncés dans ses envois.

Sur le fond, il faut rappeler 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. Par ailleurs, la procédure en assurances sociales est régie par le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 99 V 12 consid. 3c).

S'agissant du rapport établi par l'huissier judiciaire, on relèvera en premier lieu qu'il ne se fonde pas – contrairement à ce qui y est pourtant indiqué – sur une visite du bien immobilier, comme son auteur l'a admis en audience. Les indications de la SPG et de la CGI reposent en revanche sur une inspection de la maison, de sorte qu'elles paraissent a priori plus proches de la réalité. De plus, l'huissier judiciaire a lui-même très largement relativisé la portée des chiffres indiqués dans son rapport lors de son audition par la chambre de céans, puisqu'il a fait état d'une maison dans un état de délabrement la rendant pour ainsi dire inhabitable. Il a d'ailleurs qualifié son calcul de la valeur de rendement de théorique, et a ajouté qu'il ne lui semblait pas possible de mettre un tel objet sur le marché de la location. Cette appréciation rejoint celle des agents immobiliers de la SPG et de la CGI ayant visité le bien, selon lesquels la maison ne peut être louée sans que d'importants travaux n'y soient réalisés. Les travaux nécessaires excèdent manifestement l'entretien qui incombe à

l'usufruitier (cf. art. 765 al. 1 du code civil [CC – RS 210]). Partant, même si la recourante disposait des fonds nécessaires pour les faire réaliser, on ne saurait exiger d'elle qu'elle les assume dans le cadre de son obligation de diminuer le dommage. Leur exécution à ses frais devrait au demeurant même être considérée comme un dessaisissement, dès lors que leur prise en charge ne reposerait pas sur une obligation légale.

Ainsi, compte tenu des deux avis des spécialistes de l'immobilier, partagés désormais par l'huissier judiciaire, force est de constater que les tentatives de la fille de la recourante pour mettre en location la maison d'Onex n'ont pas abouti et qu'elle ne peut être louée en l'état. Partant, aucun dessaisissement ne peut être retenu, puisque ce n'est pas de manière volontaire que la recourante renonce à proposer à la location le bien dont elle est usufruitière.

Eu égard à ce qui précède, la décision de l'intimé n'est pas conforme au droit. Ce dernier devra reprendre le calcul des prestations complémentaires dès le 1<sup>er</sup> avril 2014, sans plus tenir compte d'aucun montant à titre d'usufruit.

S'agissant du droit aux prestations complémentaires dès le mois de novembre 2014, au cours duquel la recourante a renoncé à l'usufruit, il faut souligner que dès lors qu'eu égard à l'état de l'immeuble, la recourante ne pouvait céder l'exercice de l'usufruit à un tiers moyennant finance, l'usufruit n'avait aucune valeur du point de vue des prestations complémentaires. Partant, la recourante ne s'est pas dessaisie d'un revenu en y renonçant. Ainsi, aucun montant ne pourra être retenu à ce titre dans le plan de calcul des prestations dès cette date.

10. Eu égard à ce qui précède, le recours sera admis.

La recourante, qui n'est pas représentée par un mandataire professionnellement qualifié, n'a pas droit à des dépens (art. 61 let. g LPGA).

Pour le surplus, la procédure est gratuite (art. 61 let. a LPGA et art. 89H al. 1 de loi sur la procédure administrative [LPA – E 5 10]).

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

**Statuant**

**Préalablement :**

1. Constate la nullité de la décision du 21 janvier 2015 portant sur les prestations complémentaires.

**A la forme :**

2. Déclare le recours recevable.

**Au fond :**

3. Admet le recours.
4. Annule la décision de l'intimé du 10 juillet 2014.
5. Renvoie la cause à l'intimé pour nouveau calcul dès le 1<sup>er</sup> avril 2014 au sens des considérants.
6. Dit que la procédure est gratuite.
7. Informe les parties de ce qu'elles peuvent former recours contre le présent arrêt dans un délai de 30 jours dès sa notification auprès du Tribunal fédéral (Schweizerhofquai 6, 6004 LUCERNE), par la voie du recours en matière de droit public (art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 – LTF - RS 173.110) 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

Isabelle CASTILLO

Juliana BALDÉ

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