

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3141/2012

ATAS/202/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre des assurances sociales

Arrêt du 26 février 2013

2<sup>ème</sup> Chambre

En la cause

Madame V \_\_\_\_\_, domiciliée c/o EMS X \_\_\_\_\_, au \_\_\_\_\_  
Petit-Lancy, représentée par Monsieur V \_\_\_\_\_  
recourante

contre

SERVICE DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES, sis route \_\_\_\_\_  
de Chêne 54, 1208 Genève  
intimé

**Siégeant : Sabina MASCOTTO, Présidente; Christine BULLIARD MANGILI et  
Evelyne BOUCHAARA, Juges assesseurs**

---

**EN FAIT**

1. Madame V \_\_\_\_\_, née en 1926, (ci-après : l'assurée ou la recourante) de nationalité suisse, est veuve depuis le 1<sup>er</sup> décembre 1996. Elle a quatre fils, nés en 1953, en 1955 et deux en 1956.
2. L'assurée était domiciliée Route A \_\_\_\_\_ au Grand-Saconnex, locataire dans un immeuble propriété de la caisse de pension CIA et est entrée en EMS le 4 mars 2010.
3. Elle a déposé une demande de prestations complémentaires le 13 mars 2012 auprès du Service des prestations complémentaires (ci-après : le SPC ou l'intimé).
4. Il ressort des pièces produites par l'assurée les éléments de revenus, de fortune et de charges déterminants suivants:
  - a) au titre de revenus, l'assurée perçoit une rente AVS de 27'360 fr. en 2010 et de 27'840 fr. en 2011 et 2012, ainsi qu'une rente LPP de 54'660 fr. en 2010 et de 54'807 fr. en 2011 et 2012.
  - b) au titre des dépenses, l'assurée doit faire face à un prix de pension de 241 fr./jour dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, soit de 87'965 fr./an. Sa prime d'assurance maladie s'élève à 842 fr. 95/mois, dont 366 fr. 90 au titre de la LAMal, et elle perçoit un subside de 70 fr./mois.
  - c) au titre de la fortune et des revenus, il ressort des avis de taxation fiscale de l'assurée que celle-ci a déclaré, au titre de la fortune immobilière, sous la rubrique "immeubles occupés par le propriétaire" 120'000 fr. de 2001 à 2007 inclus, aucune fortune mobilière n'étant déclarée. Dès 2008, une fortune brute immobilière de 120'000 fr. et une fortune mobilière de 50'000 fr. sont déclarées. En 2010, la fortune mobilière est réduite à 27'012 fr. De 2001 à 2007, un revenu allant de 2'873 fr./an à 3'549 fr./an, en dernier lieu, est retenu au titre du rendement d'immeubles occupés par le propriétaire, puis en 2008 et 2009, au titre de revenu brut immobilier.
  - d) au titre de la fortune au 31 décembre 2011, les avoirs bancaires de l'assurée s'élèvent à 3'603 fr 85 (RAIFFEISEN), 3'574 fr. 70 (CREDIT SUISSE), et 1'631 fr (BCG). Elle a par ailleurs fait donation à ses enfants d'un bien immobilier sis en France
5. L'assurée a produit l'acte notarié du 24 septembre 1997, dressé par un notaire en France dont il ressort que:
  - l'assurée et son époux ont acquis le 19 mai 1982 une maison à usage d'habitation à Musièges, en Haute-Savoie, comprenant, au rez-de-chaussée : un

salon, séjour, cuisine, WC et salle-de-bains et au 1<sup>er</sup> étage : trois chambres, un réduit/salle-de-bains et une salle de jeux, ainsi qu'une ancienne grange en mauvais état contigüe, pour la somme de 300'000 FF;

- l'assurée donne à ses quatre enfants et seuls héritiers présomptifs, qui acceptent, ce bien en nue propriété, les donataires étant propriétaires du bien dès l'acte, mais ne pouvant disposer de sa jouissance qu'au jour du décès de la donatrice, qui bénéficie de l'usufruit viager de la part de la moitié provenant de leur père, prédécédé;
  - les parties à l'acte déclarent que la totalité du bien est évaluée à 1'200'000 FF, dont la moitié appartient à l'assurée, de sorte qu'après déduction faite de l'usufruit de la donatrice, estimé à 10%, soit 60'000 fr., la valeur de la donation est de 540'000 FF;
  - à charge de la donation, l'assurée déclare qu'elle et son mari ont reçu, à titre de prêt, de leur belle-fille, épouse de M. V \_\_\_\_\_, la somme de 30'000 fr. en 1985 et de leur fils V \_\_\_\_\_ la somme de 70'000 fr. en 1986, soit 100'000 fr. (au cours actuel 410'000 FF), la donatrice déclarant que ces prêts n'ont pas été remboursés et impose à ses quatre fils, qui acceptent la charge, de rembourser ces sommes au plus tard au moment d'une vente éventuelle de la propriété;
  - les parties conviennent que la donation est faite en avance d'hoirie, la donatrice précise que le bien donné est inaliénable sa vie durant et se réserve le droit de retour sur le bien donné, en cas de prédécès des donataires.
6. Le SPC a exigé le 1<sup>er</sup> juin 2012 une estimation officielle de la valeur vénale actuelle de ce bien immobilier et le fils de l'assurée a transmis une estimation du 19 avril 2012 effectuée par la Société Y \_\_\_\_\_. Celle-ci indique que le bien, y compris le terrain de 1000 m2, est estimé à 220'000 Euros, et s'agissant de la grange à rénover entièrement, avec un terrain de 700 m2, elle est estimée à 80'000 Euros, la filière d'assainissement étant à revoir pour les deux biens. Cette estimation avait été demandée car les fils de l'assurée envisageaient de vendre ce bien. Le fils signataire de la lettre précise qu'une autre agence de la place estime la location du bien à 850 €/mois au maximum.
7. Par décision du 11 juin 2012, le SPC refuse toute prestation à l'assurée, y compris la couverture de sa prime d'assurance maladie, au motif que l'excédent de revenu s'élève à 75'738 fr. en retenant, au titre de la fortune : 368'859 fr. pris en compte à concurrence de 68'033 fr. 70 et au titre des produits du bien immobilier : 16'598 fr. 65.
8. Représentée par son fils V \_\_\_\_\_, l'assurée s'est opposée à cette décision le 9 juillet 2012, au motif que le bien immobilier doit être considéré comme une

résidence secondaire, à charge pour l'assurée d'en assumer les frais d'entretien (électricité, eau, terrain, taxes, etc.), de sorte que l'on ne peut pas considérer la valeur vénale du bâtiment et, à défaut, il convient de tenir compte d'un abattement de 10'000 fr./an sur la valeur du bien donné au moment de la donation, ainsi que de la dette de 100'000 fr. inscrite dans l'acte de donation.

9. Par décision sur opposition du 24 septembre 2012, le SPC a partiellement admis l'opposition, seul l'usufruit devant être comptabilisé, à l'exclusion de la valeur vénale du bien immobilier, compte tenu du fait que l'assurée a cédé à ses enfants la nue propriété à titre d'avancement d'hoirie. Il n'y a donc pas lieu d'imputer 10'000 fr./an dès le dessaisissement en 1997. Dans la mesure où l'assurée peut bénéficier de la totalité de la jouissance du bien, il y a lieu de retenir l'intégralité de l'usufruit, à concurrence de 4,5% de la valeur du bien, soit 16'598 fr. 65. Toutefois, les nouveaux plans de calcul ne permettent pas l'octroi de prestations, l'excédent de revenu atteignant 7'704 fr.
10. L'assurée a répliqué que le revenu de l'usufruit est virtuel et ne reflète même pas la réalité du terrain, sans compter l'impossibilité de trouver un locataire sans investissement pour remettre le bâtiment en état. Le solde de sa fortune au 31 décembre 2011, soit quelque 8'800 fr., a servi à payer les factures, de sorte qu'elle ne dispose plus du tout de fortune, alors que ses frais de pension, sa caisse-maladie et quelques frais personnels limités excèdent à hauteur de 1'500 fr./mois ses revenus réels, soit sa rente AVS et de 2<sup>ème</sup> pilier.

Le SPC a transmis ce courrier à la Chambre des assurances sociales de la Cour de justice comme étant de sa compétence.

11. Parallèlement, l'assurée, représentée par son fils V \_\_\_\_\_, a formé recours directement devant la Cour de céans contre la décision sur opposition du 24 septembre 2012, par acte du 20 octobre 2012. Elle répète que le revenu déterminant est arbitrairement évalué et ne correspond à aucun revenu réel, dès lors qu'elle n'a fait que jouir d'un bien donné il y a 15 ans, l'usufruit lui ayant été laissé par ses enfants, pour des raisons psychologiques et sa fortune actuelle étant proche de 0. Si, juridiquement, cette décision est peut-être valable, elle ne correspond pas à la réalité.
12. Par pli du 14 novembre 2012, le SPC a conclu au rejet du recours, la valeur de l'usufruit retenu correspondant au loyer qui serait payé par un tiers dans les mêmes circonstances pour une maison familiale ou un logement de même nature, le taux forfaitaire de 4,5% de la valeur du bien pour fixer la valeur locative étant admise par la législation sur l'impôt cantonal et, à plusieurs reprises, par la Cour de céans, ce taux devant être appliqué à la valeur de 300'000 Euros retenue par l'expertise produite, le loyer potentiel de 850 Euros allégué par l'assurée, soit un revenu annuel de 10'200 Euros n'étant étayé par aucune analyse du bien.

13. Invitée à consulter les pièces du dossier et à se déterminer, l'assurée, toujours représentée par son fils, a produit des extraits des pièces adressées au SPC, substituant l'avis de Y\_\_\_\_\_ du 19 avril 2012 par un autre avis, de la même date, identique, sous réserve qu'une phrase a été ajoutée comme suit "location maximum possible : 850 Euros/mois". L'assurée précise que c'est à tort que le SPC tient compte d'une grange en mauvais état et entièrement à rénover, donc inutilisable et pas susceptible d'être louée, la maison principale étant proposée à la location, dans le meilleur des cas, pour 850 Euros/mois.
14. Le fils de l'assurée a répondu ainsi aux questions posées par la Cour de céans le 8 décembre 2012:
- a) la fortune immobilière ressortant des avis de taxation (2001-2008) correspond à la maison de Serasson dont les enfants sont devenus propriétaires suite au décès de leur père et à la donation de leur mère - l'assurée - en 1997 et il n'y a jamais eu qu'un seul immeuble ;
  - b) la fortune mobilière de 50'000 fr. provient d'économies que l'assurée avait faites sur ses revenus et déposée à la banque, ce qui a permis de payer les factures reçues entre 2010, année de son entrée en EMS, et 2012.

Il a par ailleurs produit les pièces suivantes :

- l'acte de notoriété fait le 16 janvier 1997 qui établit que l'assurée et ses quatre fils sont les seuls héritiers légaux et réservataires de Monsieur V\_\_\_\_\_, nécessaire pour l'établissement de la donation de la moitié de la maison par l'assurée ;
  - l'estimation désignée comme "avis de valeur" établie par Y\_\_\_\_\_ le 4 décembre 2012, identique à celle du 19 avril 2012, mais originale et dûment signée. Le fils de l'assurée explique que le double de la première estimation de cette agence provient du fait que le montant du loyer estimé a été ajouté, car l'agence l'avait communiqué seulement oralement ;
  - des photos de la grange annexée à la maison principale, soit un bâtiment relativement vétuste, dont l'intérieur est brut, des planches et du matériel de construction y étant entreposés.
15. La Cour de céans a imparti un nouveau délai à l'assurée pour produire des photos de la maison principale, qui montrent un bâtiment en bordure de route, de plain-pied avec quelques ouvertures dans la toiture et le même bâtiment (ou un autre, car il comporte plusieurs étages sur rez et est en pierres apparentes en bon état), avec un accès par un escalier en bois menant à une petite terrasse. L'intérieur est en très bon état. Le salon comporte une grande porte-fenêtre et une cheminée, des poutres

apparentes et du carrelage. Plusieurs chambres au 1<sup>er</sup> étage sont en bon état, certaines comportant des pierres apparentes et des poutres.

Le fils de l'assurée a précisé qu'il estimait que l'usufruit de la maison était virtuel, que la maison était difficilement louable dans l'état actuel, en raison de l'assainissement à effectuer, mais que les factures en suspend dans l'attente de la décision (assurance-maladie, frais médicaux et EMS) étaient bien réelles, sa mère n'ayant plus de fortune personnelle. Il restait ouvert à toute suggestion qui permettrait d'éviter que sa mère se retrouve facilement en faillite personnelle.

16. Les parties ont été informées que la cause serait gardée à juger le 2 février 2013 et qu'elles pouvaient, d'ici là, se déterminer.
17. Le SPC a fait valoir le 1<sup>er</sup> février 2013 qu'il maintenait son appréciation, dès lors que les documents produits ne permettaient pas de conclure que l'évaluation de l'usufruit était insoutenable. Le taux forfaitaire de 4,5% 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 et qu'il a été confirmé par la Cour de céans. La maison en question jouit d'une belle situation et d'un grand terrain. Selon les photos produites, la maison principale est bien entretenue et, s'agissant de l'annexe, son état de conservation moins bon ne nuit à sa fonction (hangar, dépôt ou garage). La valeur de rendement estimée à 850 €/mois est fondée sur une déclaration approximative de l'agence Y\_\_\_\_\_, rajoutée pour les besoins de la cause dans l'évaluation - très sommaire - du bien. On ne peut pas accorder une pleine force probante à une opinion sur la valeur locative de l'immeuble lorsque l'expert ne met pas en rapport des constatations, impressions et estimations qu'il a rassemblées au cours de l'évaluation du bien, de sorte que l'instruction menée n'a pas démontré que le recours au taux forfaitaire de 4,5% était excessif ou insoutenable. Quoi qu'il en soit, la prise en compte d'une valeur de rendement réduite ne permettrait pas l'octroi de prestations complémentaires, mais uniquement un subside d'assurance-maladie, car dans ce cas, le solde disponible de 3'622 fr. serait inférieur à la prime moyenne cantonale. L'assurée soutient que le bien ne peut pas être loué sans travaux d'assainissement et le SPC relève que les travaux plus importants, comme les grosses réparations ou les mesures indispensables à la conservation du bâtiment sont à la charge des nus-propriétaires. Il appartient donc aux enfants de l'assurée de prendre en charge ces travaux dans les meilleurs délais. A défaut, ils doivent accepter de participer financièrement au paiement des frais de pension de leur mère. La question de la réserve d'usufruit en cas de donation à titre d'avancement d'hoirie est d'intérêt public. La donation d'un bien aux enfants peut répondre à diverses motivations qui ne sont pas contestables. Toutefois, il faut mettre un terme à l'opinion erronée qu'un tel transfert évitera de mettre à contribution la valeur de l'immeuble pour couvrir les charges d'un EMS pour personnes âgées dans lequel le propriétaire pourrait un jour être admis.

18. L'assurée n'a pas déposé d'observations supplémentaires et 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; 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, entraînant la modification de nombreuses dispositions légales dans le régime des prestations complémentaires de l'AVS/AI. Ses dispositions s'appliquent aux prestations versées par les cantons en vertu du chapitre 1a, à moins que la LPC n'y déroge expressément (cf. art. 1 al. 1 LPC). Sur le plan cantonal, 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.

Les prestations ayant été sollicitées en 2012, la LPGA est applicable, ainsi que la LPC et la LPCC dans leur teneur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

3. a) S'agissant des prestations complémentaires fédérales, les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse (art. 13 LPGA) ont droit à des prestations complémentaires, dès lors qu'elles ont droit, notamment, à une rente de l'assurance-invalidité (art. 4 al. 1 let. c LPC). Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (art. 9 al. 1 LPC).

Les revenus déterminants au sens de l'art. 11 LPC comprennent notamment le produit de la fortune mobilière et immobilière ainsi que les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (art. 11 al. 1 let. b et d LPC). S'y ajoute notamment un dixième de la fortune nette pour les bénéficiaires de rentes de l'assurance-vieillesse, dans la mesure où elle dépasse 37'500 fr. pour les personnes seules (art. 11 al. 1 let. c LPC). En vertu de l'art. 11 al. 2 LPC, 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,

let. c. Les cantons sont autorisés à augmenter, jusqu'à concurrence d'un cinquième, ce montant.

Une telle exception est prévue par l'art. 2 al. 2 de la loi cantonale sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité du 14 octobre 1965 (LPFC; J 7 10), lequel stipule que pour les personnes vivant dans un home ou dans un établissement médico-social, en dérogation à l'article 11, alinéa 1, lettre c, de la loi fédérale, la part de la fortune nette prise en compte dans le calcul du revenu déterminant est de un huitième, respectivement de un cinquième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, après déduction des franchises prévues par cette disposition.

b) Aux termes de l'art. 17 OPC-AVS/AI, la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile (al. 1); lorsque des immeubles ne servent pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, ils seront pris en compte à la valeur vénale (al. 4). Selon l'art. 2 al. 3 LPFC, la fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les diminutions de la valeur des immeubles et les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 50, lettre e, et 58 de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.

c) Ne sont pas pris en considération dans la fortune les éléments de fortune grevés d'usufruit (et cela aussi bien pour le propriétaire que pour l'usufruitier) (Directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI - DPC, no 2108 1/90).

d) Selon l'art. 12 OPC-AVS/AI, la valeur locative d'un logement occupé par le propriétaire et 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, mais en l'absence de tels critères. ceux de l'impôt fédéral direct sont déterminants. L'art. 24 al. 2 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP; D 3 08), 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.

4. a) S'agissant des 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 annuel de la prestation complémentaire correspondant à la part des dépenses reconnues qui excèdent le revenu annuel déterminant de

---

l'intéressé (art. 15 al. 1 LPCC). Selon l'art. 5 LPCC, le revenu déterminant est calculé conformément aux règles fixées dans la loi fédérale et ses dispositions d'exécution, moyennant notamment l'adaptation suivante : en dérogation à l'article 11, alinéa 1, lettre c, de la loi fédérale, la part de la fortune nette prise en compte dans le calcul du revenu déterminant est de un huitième, respectivement de un cinquième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, et ce après déduction : 1° des franchises prévues par cette disposition, 2° du montant des indemnités en capital obtenues à titre de dommages et intérêts en réparation d'un préjudice corporel, y compris l'indemnisation éventuelle du tort moral (art. 5 let. c LPCC).

Selon l'art. 7 LPCC, la fortune comprend la fortune mobilière et immobilière définie par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution (al. 1). La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les diminutions de la valeur des immeubles et les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 50, lettre e, et 58 de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées (al. 2).

5. a) Dans un arrêt du 27 janvier 2009 (8C 68/2008), le Tribunal fédéral a jugé 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. 3c al. 1 let. b aLPC. 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 (art. 12 OPC-AVS/AI). En revanche, il n'y a pas lieu de prendre en considération, à titre de revenu, une fraction de la valeur capitalisée de l'usufruit en application de l'art. 3c al. 1 let. c aLPC. L'idée à la base de cette disposition est en effet que celui qui demande des prestations complémentaires puise d'abord dans sa fortune personnelle, dans une mesure raisonnablement exigible. Or, l'usufruitier ne peut pas disposer de son droit d'usufruit comme tel, celui-ci ne lui conférant qu'un droit de jouissance viager sur l'immeuble grevé (art. 745 al. 2 CC; ATF 122 V 394 consid. 6 p. 401 ss).

b) 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. 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).

c) Dans l'arrêt précité (ATF 8C\_68/2008 du 27 janvier 2009), 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 (consid. 4.2.3 et les références citées). Comme pour l'usufruitier qui reste titulaire de son droit, celui qui s'en est dessaisi sans contre-prestation équivalente ne se voit pas imputer un revenu fictif sous la forme d'une fraction de la valeur capitalisée de l'usufruit (cf. art. 3c al. 1 let. c aLPC; consid. 4.2.1 ci-avant). Il n'y a donc pas lieu d'admettre, parallèlement, un amortissement de 10'000 francs par an sur cette valeur capitalisée, en application de l'art. 17a OPC-AVS/AI (consid. 4.2.2).

Le montant de la valeur vénale de l'immeuble 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 simplement aux taux d'intérêts moyen sur les dépôts d'épargne (cf. arrêt P 24/98 du 26 janvier 2000) ne prendrait pas suffisamment en compte cette circonstance. En partant de l'idée que l'usufruitier dispose sa vie durant du revenu de la fortune immobilisée, il convient plutôt de calculer le revenu fictif imputé à l'ayant droit 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. 4.2.4). Ce taux était de 2,57 % en 2004, 2,25 % en 2005 et 2,18 % en 2006 (Annuaire statistique 2008, p. 264, T 12.3.2), 2,49 % en 2009 et 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). Dans l'arrêt précité, l'immeuble dont l'assurée était usufruitière avait été vendu et l'usufruit radié avec son consentement. L'assurée n'avait toutefois pas renoncé à toute contre-prestation, puisqu'elle percevait désormais les intérêts bancaires sur le produit de la vente. Le Tribunal fédéral a ainsi retenu que le revenu dont elle s'était dessaisie correspondait à la différence entre les intérêts réellement perçus et les intérêts sur la valeur vénale de l'immeuble dont elle était usufruitière, au taux de 2,57 % pour l'année en question.

6. Les directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) rappellent que les loyers et fermages doivent, en principe, être pris en compte pour leur montant contractuel. Toutefois, lorsque ce montant est inférieur à celui qui est usuellement pratiqué dans la région, c'est ce dernier qui doit être pris en compte. Il en va de même dans les cas où aucun loyer n'a été convenu, ou dans les cas où l'immeuble est vide lors même qu'une location serait possible (no 3433.03). Elles retiennent 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. Dans ce cas, 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 (no 3482.12, qui se fonde sur l'ATF du 16 février 2001, P 80/99).
7. a) La procédure est régie par le principe inquisitoire, selon lequel les faits pertinents de la cause doivent être constatés d'office par le juge, mais que ce principe n'est pas absolu : sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à l'instruction de l'affaire. Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 125 V 195 consid. 2 et les références). Selon la jurisprudence et la doctrine, l'autorité administrative ou le juge ne doivent considérer un fait comme prouvé que lorsqu'ils sont convaincus de sa réalité (KUMMER, *Grundriss des Zivilprozessrechts*, 4e éd., Berne 1984, p. 136; GYGI, *Bundesverwaltungsrechtspflege*, 2e éd., p. 278 ch. 5).
- b) 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 130 III 321 consid. 3.2 et 3.3, ATF 126 V 353 consid. 5b, ATF 125 V 193 consid. 2 et les références). Aussi n'existe-t-il pas, en droit des assurances sociales, un principe selon lequel l'administration ou le juge devrait statuer, dans le doute, en faveur de l'assuré (ATF 126 V 319 consid. 5a).
8. a) En l'espèce, il est établi que l'assurée est usufruitière d'un bien immobilier sis en France depuis 1997, après donation à ses quatre fils de sa part de la propriété (la moitié), à titre d'avance d'hoirie. La valeur de la donation a alors été fixée à 540'000 FF. L'immeuble avait été acquis par l'assurée et feu son époux pour 300'000 FF en 1982 et sa valeur était estimée à 1'200'000 FF en 1997. En 2012, une estimation très sommaire fixe la valeur du bien à 300'000 €, soit 368'859 fr. (ou environ 1'475'436 FF). Par décision sur opposition du 24 septembre 2012, le SPC a admis à juste titre

que la valeur du bien immobilier ne devait pas être prise en compte au titre de la fortune, s'agissant d'un bien grevé d'usufruit, dont la nue-propriété a été cédée aux enfants de l'assurée. Corolairement, à défaut de dessaisissement d'élément de fortune, il ne sied pas de procéder à l'abattement de 10'000 fr. par an sur ladite fortune. Ainsi, seule la valeur de l'usufruit est litigieuse.

Au vu de la jurisprudence citée, il n'est pas contestable que le SPC est fondé à tenir compte, au titre des revenus de l'assurée, des ressources auxquelles elle renonce sans contrepartie, c'est-à-dire sans raison valable, et en particulier du loyer qu'elle pourrait tirer de l'immeuble dont elle est l'usufruitière. La situation n'est toutefois pas celle de l'assuré qui renonce à son usufruit en laissant les nus-propriétaires vendre le bien immobilier et en acceptant la radiation de l'usufruit, auquel cas il suffit d'appliquer à la fortune obtenue lors de la vente le taux d'intérêt moyen pour les obligations et bons de caisse en Suisse au cours de l'année 2011 (de l'ordre de 1,93%). La recourante est toujours titulaire de ce droit et il s'agit donc d'examiner si elle peut tirer un revenu et lequel, en le louant au prix du marché.

Il ressort en l'occurrence des photos produites que, contrairement à ce que prétend la recourante, la maison principale est, outre la façade sur rue, dans un bon état d'entretien extérieur et intérieur. Le fait que la "filiale d'assainissement" serait à revoir n'implique en aucun cas que la maison n'est pas en état d'être habitée et louée, selon l'agence mandatée par les fils de l'assurée. Au demeurant, il appartenait le cas échéant aux nus-propriétaires de procéder à ces travaux. Les photos montrent aussi que l'aménagement intérieur est en bon état, de qualité et présente même un certain charme (cuisine agencée, chauffage central, cheminée au salon, poutres et pierres apparentes, toiture ajourée, etc.). La maison principale comporte ainsi au rez une cuisine agencée, une salle de bain, un salon avec cheminée et une grande fenêtre donnant sur une petite terrasse de bois, et au 1<sup>er</sup> étage, 3 chambres à coucher, une grande mezzanine (ou salle de jeu) et une salle de bain. Elle est entourée d'une parcelle de 1'000 m<sup>2</sup>. La grange située sur un terrain de 700 m<sup>2</sup> n'est certes pas en état d'être louée au titre d'habitation, mais éventuellement en tant que dépôt, garage, etc.). L'immeuble est situé à 26 km de la frontière avec le canton de Genève (et 32 km du centre), dont la moitié sur autoroute, soit à une demi heure de la frontière, au maximum 45 minutes du centre. (<http://www.viamichelin.fr/web/Itineraires>).

Dans ces conditions, au vu de la grave pénurie qui sévit sur le marché du logement Genevois, impliquant que de nombreux travailleurs du canton sont contraints de se loger en France, à des distances souvent importantes de Genève, il est certain que l'assurée peut sans difficultés louer son bien immobilier.

L'évaluation sommaire de l'agence immobilière mandatée pour éventuellement vendre ce bien selon les dires du fils de l'assurée n'a pas la valeur probante d'une expertise immobilière. Elle n'indique pas la surface des bâtiments, ne procède pas à

l'estimation de la valeur intrinsèque, fiscale et vénale du bien, pour en tirer une moyenne à comparer à la valeur de rendement et ne donne aucun détail de l'état de vétusté et des travaux à effectuer. Si la valeur vénale de 220'000 € pour la maison principale et 80'000 € pour la grange à transformer n'est pas insoutenable, elle semble toutefois correspondre à la fourchette inférieure du marché immobilier eu égard aux prix notoires et ressortant des annonces immobilières dans la région (cf. notamment [www.nestoria.fr/](http://www.nestoria.fr/) Chilly, Maison de village sur un terrain d'environ 565m<sup>2</sup>, cuisine, salon, séjour, 3 chambres, combles d'environ 100m<sup>2</sup> et garage pour 235'000 € et une grange à rénover, avec permis de construire, environ 170 m<sup>2</sup> de surface habitable à créer pour 118'500 €). Au surplus, aucune indication n'est donnée quant à la manière d'estimer le loyer à 850 € (soit environ 1'040 fr./mois) par mois, étant précisé que ce montant a dans un premier temps été ajouté sur l'attestation pour les besoins de la cause. Ainsi, l'attestation produite par la recourante, qui a la charge de la preuve, ne permet pas de s'écarter de la valeur locative retenue par le SPC, de 4,5% de la valeur vénale de la totalité de l'immeuble de 368'859 fr., ce qui revient à un loyer de 16'598 fr. ou 1'383 fr. /mois. Au vu des considérations qui précèdent, ce montant n'est pas excessif et conforme, voire en dessous, des prix du marché.

La décision sur opposition est donc bien fondée et doit être confirmée.

9. Le recours est donc rejeté.

**PAR CES MOTIFS,  
LA CHAMBRE 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. 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

Irene 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