

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3541/2012

ATAS/524/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre des assurances sociales

Arrêt du 23 mai 2013

En la cause

Madame W_____, domiciliée à Carouge GE, comparant avec
élection de domicile en l'étude de Maître MATHEY-DORET Marc

recourante

contre

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

intimé

**Siégeant : Juliana BALDE, Présidente; Sabina MASCOTTO, Doris GALEAZZI,
Valérie MONTANI et Karine STECK, Juges , Claudiane CORTHAY et
Olivier LEVY, Juges assesseurs**

EN FAIT

1. Madame W_____ (ci-après l'assurée ou la recourante), née en 1975, sans profession, est au bénéfice d'une rente d'invalidité. Elle vit en union libre avec son compagnon, Monsieur A_____, enseignant, né en 1970. Suite à des démarches entreprises auprès de l'Office cantonal pour les personnes âgées (OCPA) en 1999, l'assurée perçoit également des prestations complémentaires. Le couple a deux enfants nés en 2004 et en 2005.
2. Par acte notarié du 16 mars 2011, les parents de l'assurée ont vendu à Monsieur A_____ la nue-propriété d'une part de copropriété d'une moitié ainsi que l'usufruit de l'autre part de copropriété de l'immeuble sis _____ rue P_____ à Carouge pour un montant de 500'000 fr. et ont donné à l'assurée la nue-propriété d'une part de copropriété d'une moitié ainsi que l'usufruit de l'autre part de copropriété de l'immeuble en question. Celui-ci comporte les locaux suivants:

No 3256	Garage privé	surface	27 m2
No A613	Habitation à plusieurs logements avec rez-de-chaussée commercial	surface	72 m2
No A616	Bâtiment	surface	10 m2
No A617	Garage privé	surface	42 m2
No A618	Dépôt	surface	100m2
No A619	Habitation à plusieurs logements avec rez-de-chaussée commercial	surface	26 m2
No A620	Bâtiment	surface	1 m2
Surface totale			377 m2

La réquisition d'inscription adressée au registre foncier mentionne ainsi que la part de copropriété de l'immeuble dont Monsieur A_____ est propriétaire est grevée d'un droit d'usufruit viager en faveur de l'assurée, alors que la part de

copropriété dont l'assurée est propriétaire est grevée d'un droit d'usufruit viager en faveur de son compagnon.

L'acte du 16 mars 2011 précise pour chacun des copropriétaires que l'exercice de l'usufruit ne peut pas être transféré à un tiers et que l'usufruitier/l'usufruitière assumera les frais courants d'entretien de l'immeuble, mais que si des travaux importants doivent être exécutés, ils seront intégralement assumés par le/la propriétaire grevé(e). Il est ajouté que celui-ci/celle-ci pourra requérir la radiation de l'usufruit moyennant présentation de l'acte de décès de l'usufruitier/l'usufruitière.

Les comparants ont déclaré que l'immeuble représente une valeur vénale de 1'000'000 fr., dont il y a lieu de déduire la dette de 200'000 fr. à l'égard de la BANQUE RAIFFEISEN DU SALEVE, reprise par les acquéreurs à concurrence de 100'000 fr. chacun et garantie par une cédule hypothécaire au porteur de 300'000 fr. en faveur de ladite banque.

3. Par courrier du 2 mai 2011, l'assurée a informé le Service des prestations complémentaires (ci-après le SPC ou l'intimé) d'une part, qu'elle et son compagnon étaient devenus copropriétaires de l'immeuble sis _____, rue P_____ à Carouge d'autre part, que la BANQUE RAIFFEISEN DU SALEVE leur avait accordé, en date du 12 octobre 2010, un crédit de construction de 700'000 fr. au taux de 2,5% par an destiné à financer des travaux de rénovation de l'immeuble en question, ainsi qu'un prêt hypothécaire de 500'000 fr. au taux de 2,875% par an à titre de "reprise partielle de dette et soulte", ces montants étant garantis par une cédule hypothécaire de 1'200'000 fr. en faveur de la banque.
4. Par courrier du 9 janvier 2012, le SPC a prié l'assurée de bien vouloir lui indiquer l'estimation officielle du bien immobilier reçu en donation.
5. Par courrier reçu le 7 février 2012, l'assurée a annoncé au SPC qu'elle n'était pas en mesure de lui communiquer la valeur vénale du bien immobilier qu'elle possède, motif pris que depuis le 23 mai 2011 il était en rénovation et qu'elle ne connaissait pas la date de fin des travaux.
6. Par courrier du 26 mars 2012 reçu le surlendemain, l'assurée a adressé l'acte notarié du 16 mars 2011 au SPC.
7. Par décision du 3 avril 2012 motivée par pli séparé du 5 avril 2012, le SPC a mis fin au versement des prestations complémentaires avec effet au 1^{er} mai 2012, motif pris que les dépenses reconnues de l'assurée étaient entièrement couvertes et même dépassées par ses revenus. Il a ainsi ordonné le remboursement, sous 30 jours, d'un montant de 22'100 fr. représentant les prestations perçues sur la période du 1^{er} avril 2011 au 30 avril 2012. Il a précisé que malgré cela, l'assurée restait bénéficiaire du subside pour l'assurance-maladie.

Le SPC a ajouté avoir repris le calcul des prestations complémentaires de l'assurée avec effet au 1^{er} avril 2011 en tenant compte de la moitié de la valeur vénale du bien immobilier donné par ses parents et de la moitié de l'hypothèque détenue conjointement avec Monsieur A_____. La décision du 3 avril 2012 précisait à cet égard que lorsque des immeubles ou bien-fonds ne servent pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul des PC, la valeur des biens prise en compte correspond à leur valeur vénale.

Le SPC a également laissé le soin à l'assurée de lui communiquer la date à partir de laquelle le bien immobilier acquis serait habitable.

8. Par courrier du 30 avril 2012, l'assurée a fait parvenir au SPC les relevés de comptes relatifs au crédit de construction et au prêt hypothécaire accordés par la BANQUE RAIFFEISEN DU SALEVE. Il en ressort que le crédit de construction s'élevait à 236'731 fr. 90 au 31 décembre 2011 et à 375'364 fr. 80 au 30 avril 2012. Les intérêts hypothécaires se montaient quant à eux à 7'187 fr. 50 au 31 décembre 2011.
9. Par courrier du 2 mai 2012, l'assurée, agissant par l'entremise de son conseil, a formé opposition à l'encontre de la décision du SPC du 3 avril 2012.

À l'appui de sa démarche, elle a invoqué une directive de l'Office fédéral des assurances sociales aux termes de laquelle les éléments de fortune grevés d'usufruit n'entrent pas dans le calcul de la fortune à prendre en considération. Elle a également soutenu que le montant retenu par le SPC au titre de l'épargne (65'310 fr. 20) était erroné, celui-ci s'élevant selon elle à environ 57'300 fr. en avril 2011, puis à environ 44'000 fr. dès juillet 2011 en raison du retrait d'une somme de 13'300 fr. attesté par des relevés de compte qu'elle a produits en annexe de son courrier. En outre, elle a fait grief au SPC de n'avoir pris en considération ni la moitié du crédit de construction, ni la moitié de l'intérêt hypothécaire qu'elle avait payé, soit une somme de 5'690 fr. 10 (50% de 11'380 fr. 20) au 31 décembre 2011, plus 2'395 fr. 80 jusqu'à fin avril 2012, soit la moitié de l'intérêt hypothécaire de janvier à fin avril 2012 (50% de 500'000 fr. à 2,875% sur 4 mois).

Au bénéfice de ces explications, l'assurée a conclu à l'annulation de la décision du 3 avril 2012 en tant qu'elle supprimait le droit aux prestations complémentaires avec effet au 1^{er} avril 2011 et ordonnait la restitution d'une somme de 22'100 fr. Subsidiairement, l'assurée a sollicité la remise de l'obligation de restitution en faisant valoir qu'elle était de bonne foi lorsqu'elle a reçu lesdites prestations et que la restitution de celles-ci la placerait dans une situation financière difficile.

10. Par décision du 14 août 2012, le SPC a notifié à l'assurée un avis d'une possible *reformatio in pejus*, suite à son opposition à la décision du 3 avril 2012. Le SPC a indiqué que cette éventualité consistait à faire passer le montant à rembourser de 22'100 fr. à 23'035 fr. 45, la hausse de 935 fr. 45 s'expliquant par l'obligation de

rembourser le subside de l'assurance-maladie du 1^{er} avril 2011 au 31 décembre 2011 (4'050 fr.) et les frais médicaux à hauteur de 131 fr. 45, sous déduction d'un montant de 3'246 fr. représentant les prestations complémentaires cantonales du 1^{er} mai au 31 août 2012 et les prestations complémentaires fédérales du 1^{er} juillet 2012 au 31 août 2012. Dans cette décision, le SPC a pris en compte, pour la première fois, les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires au chapitre des dépenses. Il a également pris en considération le produit hypothétique du bien immobilier, qualifié de résidence secondaire, du 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2012, et la valeur locative de celui-ci à compter du 1^{er} juillet 2012, date à laquelle il est devenu résidence principale. Par ailleurs, le SPC a imparti à l'assurée un délai au 14 septembre 2012 pour retirer, cas échéant, son opposition à la décision du 3 avril 2012, afin de permettre l'entrée en force de cette dernière.

11. Par courrier du 13 septembre 2012, l'assurée a fait savoir au SPC qu'elle maintenait son opposition à la décision du 3 avril 2012 et qu'elle concluait, subsidiairement, à la remise de l'obligation de restitution.

Se fondant sur les Directives de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), l'assurée a soutenu que si le SPC n'avait pas tenu compte, à bon droit, de l'usufruit constitué en sa faveur sur la part de copropriété de Monsieur A_____, il n'aurait pas dû tenir compte d'un montant de 500'000 fr. au titre de la fortune immobilière, s'agissant de la part de copropriété dont elle est nu-proprétaire, mais d'un montant de 91'625 fr. représentant la valeur vénale de sa part de copropriété (500'000 fr.) sous déduction de la valeur capitalisée de l'usufruit en faveur de son compagnon, chiffrée à 408'375 fr.

12. Par courrier du 8 octobre 2012, l'assurée a fait savoir au SPC que depuis le 1^{er} septembre 2012, elle percevait la moitié du loyer de l'arcade qu'elle et son compagnon louaient pour un montant de 2'900 fr. charges comprises.
13. Par décision sur opposition du 25 octobre 2012, le SPC a admis partiellement l'opposition formée le 13 septembre 2012 et réduit la demande de remboursement initiale de 22'100 fr. à 20'827 fr. 45 en reprenant le raisonnement et les calculs effectués dans sa décision du 14 août 2012, mais en tenant compte des prestations complémentaires fédérales et cantonales dues pour les mois de septembre et octobre 2012, d'où une déduction de 5'454 fr. en lieu et place de 3'246 fr. S'agissant des conclusions subsidiaires de l'assurée tendant à la remise de l'obligation de remboursement, le SPC a indiqué que celles-ci feraient l'objet d'une décision séparée dès l'entrée en force de la décision sur opposition du 25 octobre 2012.
14. Par acte du 26 novembre 2012, l'assurée interjette recours contre la décision sur opposition du 25 octobre 2012 et conclut à son annulation. Elle conclut également, sous suite de dépens, à ce que la Cour de céans ordonne au SPC de lui octroyer des prestations complémentaires calculées sur la base d'un montant de 91'625 fr. à titre

de fortune immobilière, ce rétroactivement au 1^{er} mai 2012 et, subsidiairement, à la remise de l'obligation de restitution.

À l'appui de ses conclusions, l'assurée soutient que le SPC aurait dû retenir la somme de 91'625 fr. au poste de fortune immobilière, soit la valeur vénale de sa part de copropriété de 500'000 fr. sous déduction de la valeur capitalisée de l'usufruit constitué en faveur de son compagnon (408'375 fr.) qu'elle détermine de la manière suivante en se fondant sur STAUFFER/SCHAETZLE, tables 1, 20x et 20y, et SCHAETZLE/WEBER, exemple no 48:

Valeur vénale de la propriété de W_____	500'000.-
Age de l'usufruitier	A_____ (né en 1970) → 42 ans
Valeur annuelle de l'usufruit	4,5% x 500'000 = 22'500 fr.
Durée	viagère → utilisation de la table 20y
Table 20y: âge de l'époux: 42 ans, taux d'intérêt de 4,5%	18.15
Valeur capitalisée de l'usufruit	22'500 x 18.15 = 408'375 fr.
Valeur résiduelle	500'000 - 408'375 = 91'625 fr.

L'assurée reproche ainsi au SPC d'avoir retenu une somme de 500'000 fr. à titre de fortune immobilière, sans tenir compte de la diminution de valeur inhérente à l'usufruit dont sa part de copropriété est grevée.

15. Par préavis du 19 décembre 2012, l'intimé conclut au rejet du recours et au maintien de la décision attaquée.

Renvoyant à la décision sur opposition du 25 octobre 2012, il fait valoir au surplus qu'il ne ressort aucunement de la législation applicable en matière de prestations complémentaires qu'il faille porter en déduction de la valeur de la part de copropriété d'un bien immobilier celle de l'usufruit la grevant. Il ajoute que le fait de retenir une solution autre que celle appliquée dans la décision querellée reviendrait à allouer à la recourante davantage de prestations complémentaires bien qu'en l'espèce, la fonction de l'usufruit consiste exclusivement à protéger le concubin d'un point de vue successoral.

16. Par réplique du 24 janvier 2013, la recourante persiste dans ses conclusions.

Elle soutient en substance que l'obligation de déduire la valeur capitalisée de l'usufruit de la valeur vénale de la nue-propriété découle des directives claires de l'OFAS auxquelles renvoie la législation applicable et que l'intimé n'a pas à se substituer au législateur en appliquant ses propres méthodes de calcul.

17. Par duplique du 21 février 2013, l'intimé fait savoir à la Cour de céans qu'il n'a pas d'observations complémentaires à formuler et qu'il persistait à conclure au rejet du recours et au maintien de la décision attaquée.
18. 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; RS E 2 05) en vigueur dès le 1^{er} 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 4 25).

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

2. La LPGA, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2003, est applicable en l'espèce tant aux prestations complémentaires fédérales (art. 1 al. 1 LPC) qu'aux prestations complémentaires cantonales (art. 1A LPCC).

Par ailleurs, la LPC du 19 mars 1965 a été remplacée par la LPC du 6 octobre 2006, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Sont en principe applicables, d'un point de vue temporel, les règles de droit en vigueur au moment où les faits juridiquement déterminants se sont produits et le juge se fonde, pour apprécier une cause, sur l'état de fait réalisé à la date déterminante de la décision sur opposition litigieuse (ATF 132 V 215 consid. 3.1.1 p. 220). Comme en l'espèce, les faits sont postérieurs au 1^{er} janvier 2008, il y a lieu d'appliquer les dispositions de la LPC dans sa nouvelle teneur.

3. 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 LPGA; cf. également 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; RS J 4 20) auprès du tribunal des assurances du canton de domicile de l'assuré (art. 58 al. 1 LPGA).

b) L'art. 43 LPCC ouvre la même voie de droit s'agissant des prestations complémentaires cantonales.

c) En l'espèce, le recours a été interjeté dans les formes et délai prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable.

4. Le litige porte sur la question de savoir si c'est à juste titre que l'intimé réclame à la recourante la restitution d'une partie des prestations qui lui ont été servies du 1^{er} avril 2011 au 30 avril 2012 et sur le calcul des prestations complémentaires dès le 1^{er} avril 2011. Singulièrement, il porte sur le montant de la fortune à prendre en considération. Pour le surplus, dans la mesure où la demande de remise ne peut être traitée sur le fond que si la décision de restitution est entrée en force, la remise et son étendue feront l'objet d'une procédure distincte (ATFA non publié du 25 janvier 2006, C 264/05, consid. 2.1).
5. a) En matière de prestations complémentaires fédérales, l'art. 25 LPGA prévoit en relation avec l'art. 2 al. 1 let. a de l'Ordonnance sur la partie générale du droit des assurances sociales du 11 septembre 2002 (OPGA ; RS 830.11) que les prestations complémentaires fédérales indûment touchées doivent être restituées par le bénéficiaire ou par ses héritiers. Le droit de demander la restitution s'éteint un an après le moment où l'institution d'assurance a eu connaissance du fait, mais au plus tard cinq ans après le versement de la prestation.

Selon l'art. 3 OPGA, l'étendue de l'obligation de restituer est fixée par une décision. L'assureur indique la possibilité d'une remise dans la décision en restitution. Il décide dans sa décision de renoncer à la restitution lorsqu'il est manifeste que les conditions d'une remise sont réunies. L'art. 4 al. 1 et 2 OPGA prévoit que la restitution entière ou partielle des prestations allouées indûment, mais reçues de bonne foi, ne peut être exigée si l'intéressé se trouve dans une situation difficile. Est déterminant, pour apprécier s'il y a une situation difficile, le moment où la décision de restitution est exécutoire.

b) Au niveau cantonal, l'art. 24 LPCC dispose que les prestations indûment touchées doivent être restituées. La restitution ne peut être exigée lorsque l'intéressé était de bonne foi et qu'elle le mettrait dans une situation difficile (al. 1). Le règlement fixe la procédure de la demande de remise ainsi que les conditions de la situation difficile (al. 2).

L'art. 14 du règlement d'application de la LPCC du 25 juin 1999 (RLPCC) précise que le SPC doit demander la restitution des prestations indûment touchées au bénéficiaire, à ses héritiers ou aux autres personnes mentionnées à l'art. 2 OPGA appliqué par analogie (al. 1). Il fixe l'étendue de l'obligation de restituer par décision (al. 2). Dans sa décision en restitution, il indique la possibilité d'une demande de remise (al. 3). Lorsqu'il est manifeste que les conditions d'une remise sont réunies, le SPC décide, dans sa décision, de renoncer à la restitution (al. 4).

c) L'art. 33 de la loi genevoise d'application de la loi fédérale sur l'assurance-maladie (LaLAMal; RS J 3 05) prévoit que les subsides indûment touchés doivent être restitués en appliquant par analogie l'art. 25 LPGA (al. 1). Lorsque des subsides ont été indûment touchés par un bénéficiaire des prestations du SPC, ce service peut en demander la restitution au nom et pour le compte du service de l'assurance-maladie (al. 2).

Contrairement à la prescription, la péremption prévue à l'art. 25 al. 2 LPGA ne peut être ni suspendue ni interrompue et lorsque s'accomplit l'acte conservatoire que prescrit la loi, comme la prise d'une décision, le délai se trouve sauvegardé une fois pour toutes (ATF 124 V 380 ; ATFA non publié du 21 mars 2006, C 271/04, consid. 2.5).

d) En l'espèce, la décision du 3 avril 2012 est intervenue en temps utile, l'acte notarié ayant été communiqué le 28 mars 2012.

6. a) En vertu de l'art. 4 al. 1 let. c LPC, les ressortissants suisses, qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse et bénéficient d'une rente de l'assurance invalidité, ont droit à des prestations complémentaires fédérales lorsque les dépenses reconnues par la loi sont supérieures aux revenus déterminants. Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (art. 9 al. 1 LPC). Une réglementation similaire régit les prestations complémentaires cantonales (art. 4 et ss LPCC).

Aux termes de l'art. 11 al. 1 LPC, les revenus déterminants comprennent le produit de la fortune mobilière et immobilière (let. b) un quinzième de la fortune nette, un dixième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse 37'500 fr. pour les personnes seules, 60'000 fr. pour les couples et 15'000 fr. pour les enfants ayant droit à une rente d'orphelin ou donnant droit à une rente pour enfant de l'AVS ou de l'AI (let. c, 1^{ère} phrase). Si le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations est propriétaire d'un immeuble qui sert d'habitation à l'une de ces personnes au moins, seule la valeur de l'immeuble supérieure à 112'500 fr. entre en considération au titre de la fortune. (let. c, 2^{ème} phrase). Les revenus déterminants comprennent également les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (let. g).

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). En cas de dessaisissement d'un immeuble, à titre onéreux ou gratuit, est déterminante la valeur vénale pour savoir s'il y a

renonciation à des parts de fortune au sens de l'art. 11 al. 1 let. g LPC. La valeur vénale n'est pas applicable si, légalement, il existe un droit d'acquérir l'immeuble à une valeur inférieure (al. 5).

c) Étant donné que l'usufruitier a seulement l'usage et la jouissance de l'objet grevé, sans pouvoir en disposer en fait ou en droit (cf. art. 745 al. 2 et 755 al. 1 CC), il n'y a pas lieu, en principe, de prendre en compte, dans le calcul des prestations complémentaires revenant à l'usufruitier, la valeur de la fortune qui est grevée d'un usufruit. Il n'y a pas lieu non plus de prendre en considération, à titre de revenu, la valeur capitalisée de l'usufruit dès lors qu'on se trouve en présence d'une "forme de fortune théorique". Il ne faut pas davantage tenir compte de la valeur de la fortune qui est grevée d'un usufruit dans la fortune du propriétaire, car cela reviendrait à comptabiliser, par le biais de l'imputation de la fortune (art. 11 al. 1 let. c LPC), un revenu que le propriétaire ne pourrait même pas revendiquer en raison des droits conférés à l'usufruitier (ATF 122 V 394 consid. 6 = Pratique VSI 3/1997, pp. 144-146; Directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, état au 1^{er} avril 2012 - DPC, no 3443.06). En revanche, les immeubles qui sont partiellement grevés d'un usufruit ou d'un droit d'habitation interviennent au chapitre de la fortune du propriétaire, mais il est tenu compte de la diminution de valeur inhérente à la charge dont les immeubles sont grevés (DPC, no 3444.06). Cela dit, l'usufruit n'en représente pas moins, pour son titulaire, une valeur économique qu'il convient de prendre en considération au titre des revenus. En cas d'usufruit sur un immeuble, c'est la valeur locative qui doit être prise en compte (cf. *infra* consid. 6d).

d) Pour déterminer le produit de la fortune immobilière, on tient compte de la valeur locative du logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier ainsi que du revenu provenant de la sous-location, selon les critères de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile (art. 12 OPC-AVS/AI), À Genève, l'art. 24 al. 2 de la loi sur l'imposition des personnes physiques - impôt sur le revenu (LIPP; D3 08) dispose que la valeur locative est déterminée en tenant compte des conditions locales. Le loyer théorique des villas et 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. Pour déterminer le produit du bien immobilier appartenant en copropriété à la recourante, l'intimé a appliqué un taux forfaitaire de 4,5% de la valeur vénale du bien, taux que le Tribunal fédéral n'a pas jugé excessif, s'agissant d'un bien situé en dehors du canton de Genève (ATFA non publié P57/05 du 29 août 2006).

L'art. 23 al. 1 OPC-AVS/AI précise que sont pris en compte en règle générale pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle, les revenus déterminants obtenus au cours de l'année civile précédente et l'état de la fortune le 1^{er} janvier de l'année pour laquelle la prestation est servie.

7. En matière de 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 excède 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 d'un huitième, respectivement d'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 LIPP, à l'exception des règles concernant les diminutions de la valeur des immeubles et les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 50, let. 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).

Tout comme au niveau fédéral, l'art. 9 al. 1 let. b LPCC prévoit qu'est déterminante, pour la fixation des prestations, la fortune au 1^{er} janvier de l'année pour laquelle la prestation est demandée.

8. a) Par dessaisissement, il faut entendre la renonciation par le bénéficiaire à une part de fortune sans obligation légale et sans contreprestation 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).

b) La jurisprudence et la doctrine publiée à ce jour en matière de prestations complémentaires ne se sont pas penchées sur les conséquences attachées à l'existence d'usufruits croisés dans le cadre d'un concubinage, à savoir la situation où chaque concubin est propriétaire, à part égale, d'un logement et exerce un droit d'usufruit sur la part de l'autre. Le but principal assigné à de tels usufruits croisés est de protéger le concubin survivant au décès de l'autre en lui donnant la possibilité, la vie durant, d'exercer un droit de jouissance sur l'ensemble du bien immobilier (cf. OFAS, Bulletin de prévoyance professionnelle no 93 du 11 juillet 2006, p. 3, ch. 541). En l'absence de dispositions de dernière volonté, les concubins ne sont pas héritiers l'un de l'autre. La Chambre des notaires de Genève relève que

qu'en présence d'un testament, le concubin survivant devra payer des impôts successoraux très élevés. Pour éviter cette situation, elle recommande aux couples non mariés d'adopter lors de l'achat la forme de copropriété avec usufruits croisés (Notaires de Genève, Nous achetons un bien ensemble - quelle forme de propriété choisir?).

Vu les droits conférés à son bénéficiaire, l'usufruit limite fortement pour l'un ou l'autre des concubins, voire pour les héritiers, la possibilité d'exercer leur droit de propriété sur la part grevée, de sorte qu'une vente éventuelle de cette part serait compromise tant que dure cet usufruit. C'est la raison pour laquelle la constitution d'un usufruit est considérée comme un «droit équivalant économiquement à une aliénation» au sens de l'article 30d al. 1, lettre b, LPP (OFAS, Bulletin de prévoyance professionnelle no 93 précité, cf. également Bulletin de prévoyance professionnelle no 32, p. 10, ch. 1.5).

Sous l'angle du droit aux prestations complémentaires, la situation où chaque concubin est propriétaire, à part égale, d'un logement et exerce un droit d'usufruit sur la part de l'autre peut entraîner un dessaisissement. En effet, pour le bénéficiaire de prestations complémentaires, le fait de grever sa part de copropriété d'un usufruit viager en faveur du concubin revient à diminuer considérablement la valeur vénale de cette part (art. 17 al. 5 OPC; CARIGIET/ KOCH, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, 2^{ème} éd. 2009, p. 176). Il convient alors de déterminer dans quelle mesure l'usufruit accordé en contrepartie sur l'autre part de copropriété (usufruit croisé), constitue une contreprestation adéquate.

Le TFA s'est déjà penché sur le cas plus classique d'un bénéficiaire de prestations complémentaires qui cède la propriété d'un immeuble en le grevant d'un usufruit en sa faveur en contrepartie. La juridiction fédérale considère qu'il y a dessaisissement lorsque la valeur de l'usufruit représente moins de 90% de la valeur de l'immeuble (ATF 122 V 394, consid. 3 et 4 = Pratique VSI 3/1997 pp. 141 et ss.). Selon le TFA, la valeur de la contre-prestation, soit l'usufruit, doit être calculée en fonction de la valeur locative de l'immeuble au moment de son transfert, ou de la constitution de l'usufruit; cette valeur locative doit ensuite être capitalisée selon les tables publiées par l'Administration fédérale des contributions et non selon les tables STAUFFER/SCHAETZLE (ATF 122 V 394, consid. 4b = Pratique VSI 3/1997 p. 143). La doctrine relève toutefois que l'art. 17 al. 5 OPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 1999, a pour conséquence qu'il y a lieu de se fonder sur le loyer du marché et non pas sur la valeur locative de l'art. 12 OPC-AVS/AI. Demeure en effet applicable la règle selon laquelle la valeur de l'immeuble (prestation) comme celle de l'usufruit (contre-prestation) doivent être appréciées sur les mêmes bases (FERRARI, *Dessaisissement volontaire et prestations complémentaires à l'AVS/AI*, in RSAS 46/2002, p. 427 et les réf. citées; JÖHL, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, in *Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht*, vol. XIV, 2^{ème} éd. 2007, p. 1812, n. 242). Par ailleurs, la valeur locative à capitaliser est une valeur nette, en ce

sens qu'il convient de déduire préalablement de la valeur locative brute les coûts qui incombent effectivement au bénéficiaire de PC dans l'exercice de l'usufruit, soit les intérêts hypothécaires et, cas échéant, les frais d'entretien de l'immeuble (DPC no 3483.04 et l'exemple figurant à l'annexe 9.3 desdites directives).

c) En cas de dessaisissement d'une part de fortune, le calcul de la prestation complémentaire doit se faire comme si l'ayant droit 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 quinzième ou un dixième; cf. art. 11 al. 1 let. c LPC). Il est augmenté, ensuite, du revenu que la contre-prestation aurait procuré à l'ayant droit (JÖHL, Op. cit., p. 1785, n. 212); 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. 37 sv.; 120 V 182 consid. 4e p. 185 sv.; cf. également JÖHL, loc. cit.; PIERRE FERRARI, Op. cit., pp. 419 et ss., et pp. 427 et ss.; RAYMOND SPIRA, Transmission de patrimoine et dessaisissement au sens de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS/AI [LPC], RSAS 1996 p. 218). Il convient toutefois de réduire de 10'000 francs 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 soit pas dessaisi de sa fortune, en aurait mis une partie à contribution pour subvenir à ses besoins; il existe, dans cette mesure, un certain parallélisme avec l'art. 11 al. 1 let. c LPC; l'amortissement prévu par l'art. 17a OPC-AVS/AI n'est cependant 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. ATF 118 V 150 consid. 3 pp. 153 et ss; JÖHL, op. cit., p. 1814 sv.; Arrêt du 27 janvier 2009, 8C_68/2008).

9. En l'espèce, l'intimé a tenu compte d'un montant de 500'000 fr. à titre de fortune immobilière de la recourante, solution qui va à l'encontre du principe en vertu duquel le nu-proprétaire ne saurait se voir imputer la valeur du bien qui est grevé de l'usufruit (ATF 122 V 394 consid. 6 précité). Bien que l'intimé ne motive pas sa décision en invoquant la commission d'un abus de droit, l'inclusion de la valeur de la quote-part de copropriété de l'immeuble dans le patrimoine de la recourante équivaut à sanctionner un tel abus. Or, dans la mesure où la constitution d'usufruits croisés entre concubins copropriétaires poursuit un objectif de planification successorale et d'allégement fiscal pour le concubin survivant, on ne saurait y voir un abus de droit. Partant, le montant de 500'000 fr. n'a pas à figurer dans la fortune de la recourante. Cela étant, la solution défendue par cette dernière, qui consiste à déduire de la valeur de l'immeuble la valeur capitalisée de l'usufruit selon les tables STAUFFER/SCHAETZLE s'écarte également de l'ATF 122 V 394 précité, puisqu'elle part de la même prémisse en incluant la part de (nue) copropriété dans le patrimoine de la recourante. En outre, les tables utilisées par la recourante ne correspondent pas au tableau qui serait pertinent dans le cas d'espèce, à savoir celui

de l'administration fédérale des contributions (DPC, no 3483.05) qu'il y a lieu d'appliquer pour déterminer la valeur capitalisée de l'usufruit constitué non pas en faveur du compagnon de l'assurée mais de la recourante. Bien qu'elle ait reçu l'usufruit sur la part de copropriété de son compagnon en échange de l'usufruit qui grève sa part, soit une valeur a priori équivalente, il convient, dans le cas d'espèce, de remanier le plan de calcul des prestations complémentaires à compter du 1^{er} avril 2011 en procédant de la manière suivante (cf. ATF 122 V 394 consid. 3 et 4; DPC annexe 9.3):

Si les dépenses reconnues ne changent pas, il n'en va pas de même du revenu déterminant. Celui-ci subit des modifications qui concernent, premièrement, la fortune immobilière, deuxièmement les produits de cette dernière. S'agissant de la fortune immobilière, il convient de retrancher le montant de 500'000 fr. ainsi que l'hypothèque de 250'000 fr. Cela fait, il y a lieu de déterminer le montant du dessaisissement de fortune. Ce n'est que si la prestation représentée par la valeur vénale nette de l'immeuble n'est pas compensée à hauteur de 90% au moins par la contreprestation représentée par la valeur capitalisée de l'usufruit qu'il y a dessaisissement. Dans l'affirmative, le montant du dessaisissement doit figurer dans la fortune de la recourante. La valeur capitalisée de l'usufruit s'obtient en multipliant la valeur annuelle nette de celui-ci (= valeur annuelle brute sous déduction des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien de l'immeuble) par le facteur de capitalisation de 28.15 correspondant à une femme de 36 ans. À noter que seule est prise en compte la franchise de 37'500 fr. pour l'ensemble de la fortune, mais non celle de 112'500 fr. relative à l'immeuble habité par le bénéficiaire (art. 11 al. 1 let. c LPC; ATF non publié P80/99 du 16 février 2001 consid. 3c). Enfin, au chapitre des produits de la fortune, il convient d'ajouter les intérêts sur le montant de la fortune dessaisie. Selon la jurisprudence, ce rendement hypothétique équivaut 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. Pour déterminer ce taux, l'on se fonde sur les données figurant dans l'Annuaire statistique de la Suisse, qui prend pour base le taux appliqué dans chaque banque (ATF 123 V 35 consid. 2a; 120 V 186 consid. 4e = VSI 3/1994 p. 163).

10. Selon la doctrine, le principe en vertu duquel les prestations complémentaires doivent être adaptées en fonction des fluctuations des revenus du bénéficiaire s'applique également aux revenus auxquels celui-ci a renoncé par dessaisissement (JÖHL, Op. cit., p. 1837, n. 278). Dans le cas d'espèce, cela implique que dans le cadre des prochaines révisions périodiques, il convient certes d'appliquer à la part de fortune dessaisie la réduction annuelle prévue à l'art. 17a OPC-AVS/AI mais aussi, de recalculer la valeur vénale de l'immeuble après l'achèvement des travaux qui étaient encore en cours en février 2012. Cette opération s'impose aussi pour la valeur annuelle de l'usufruit qui devra être fixée selon le loyer qui, une fois les travaux terminés, pourrait effectivement être perçu sur le marché (FERRARI, Op.

cit., p. 427). Ainsi, il y a lieu de tenir compte des augmentations comme des diminutions de la fortune dessaisie. Par ailleurs, il conviendra de tenir compte, dans le cadre des prochaines révisions également, de la moitié du loyer de l'arcade que la recourante et son compagnon ont donnée à bail à compter du 1^{er} septembre 2012. Enfin, la Cour de céans ne s'empêchera pas de relever qu'il est douteux qu'un immeuble classé, situé dans le vieux Carouge, comportant deux garages privés, deux habitations à plusieurs logements, deux rez-de-chaussée commerciaux ainsi qu'un dépôt ne vaille qu'un million de francs (500'000 fr. par quote-part) et ne rapporte que 22'500 fr. par année en termes de valeur locative.

11. Compte tenu de ce qui précède, le recours est partiellement admis, la décision sur opposition du 11 avril 2012 est annulée et la cause est renvoyée au SPC pour nouveaux calculs et nouvelle décision dans le sens des considérants.

La recourante obtenant partiellement gain de cause, une indemnité de 1'500 fr. lui sera accordée à titre de participation à ses frais et dépens (art. 61 let. g LPGA).

Pour le surplus, la procédure est gratuite (art. 61 let. a LPGA).

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

Statuant

conf. à l'art. 133 al. 2 LOJ

A la forme :

1. Déclare le recours recevable

Au fond :

2. L'admet partiellement.
3. Annule la décision sur opposition du 25 octobre 2012 et renvoie la cause au SPC pour nouveaux calculs et nouvelle décision dans le sens des considérants.
4. Condamne l'intimé à verser une indemnité de procédure de 1'500 fr. à la recourante à titre de participation à ses frais et dépens.
5. Dit que la procédure est gratuite.
6. Informe les parties de ce qu'elles peuvent former recours contre le présent arrêt dans un délai de 30 jours dès sa notification auprès du Tribunal fédéral (Schweizerhofquai 6, 6004 LUCERNE), par la voie du recours en matière de droit public (art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 - LTF; RS 173.110) aux conditions de l'art. 95 LTF pour ce qui a trait aux prestations complémentaires fédérales, par la voie du recours constitutionnel subsidiaire (articles 113 ss LTF) aux conditions de l'art. 116 LTF pour ce qui a trait aux prestations complémentaires cantonales. Le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire; il doit être adressé au Tribunal fédéral par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi.

La greffière

La présidente

Irène PONCET

Juliana BALDE

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