

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/577/2016

ATAS/131/2017

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

**Arrêt du 21 février 2017**

**10<sup>ème</sup> Chambre**

En la cause

Monsieur A \_\_\_\_\_, domicilié c/o Mme B \_\_\_\_\_, à GENEVE                      recourant

contre

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

**Siégeant : Mario-Dominique TORELLO, Président; Pierre-Bernard PETITAT et  
Georges ZUFFEREY, Juges assesseurs**

---

---

**EN FAIT**

1. Par courrier du 24 avril 2015, Monsieur A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intéressé), né le \_\_\_\_\_ 1940, a transmis au service des prestations complémentaires de Genève (ci-après : SPC) une demande de prestations complémentaires à la rente de vieillesse qu'il percevait.

A l'appui de sa demande, l'intéressé a notamment expliqué qu'il était séparé de son épouse depuis le mois d'octobre 2014. Ne vivant qu'au moyen de sa rente de vieillesse, il était hébergé par sa fille. Il avait exercé la profession d'architecte à Genève et avait traversé plusieurs crises financières et immobilières. En fin de carrière, il avait dû faire face à des dettes. Afin de pouvoir honorer ses créanciers, il avait donné sa maison à ses enfants afin que ceux-ci puissent contracter une hypothèque supplémentaire et rembourser les dettes. Il n'avait plus de dettes mais n'avait plus d'argent ni de maison. Il était totalement à la charge de sa fille, raison pour laquelle il se tournait vers le SPC.

En annexe à son courrier figuraient notamment les pièces suivantes :

- le formulaire de demande, daté du 24 avril 2015, dont il ressort que l'intéressé habitait chez sa fille, en compagnie de son petit-fils, étant précisé que sa fille ne lui réclamait aucune participation au loyer dont elle s'acquittait. Il avait procédé à la donation d'une maison en faveur de ses enfants, Madame B\_\_\_\_\_ née le \_\_\_\_\_ 1972, et Monsieur C\_\_\_\_\_ , né le \_\_\_\_\_ 1976, pour un montant de CHF 350'000.- chacun ;
  - les avis de taxation pour les années 2010 à 2013 notamment, faisant état :
    - o en 2010 : de deux dettes hypothécaires de CHF 272'400.- (l'une au nom du recourant et l'autre au nom de son épouse), de dettes chirographaires d'un montant total de CHF 125'168.-, d'intérêts hypothécaires de CHF 7'917.- et de charges et frais d'entretien de l'immeuble de CHF 2'876.- ;
    - o en 2011 : de dettes chirographaires de CHF 12'421.- ;
    - o en 2012 et 2013 : de dettes chirographaires de CHF 4'825.-.
2. Le 26 juin 2015, l'intéressé a notamment précisé qu'il n'avait pas de deuxième pilier et qu'il avait donné à sa sœur, Madame D\_\_\_\_\_, sa part d'un bien immobilier sis à la Croix-Valmer, hérité au décès de ses parents.

En annexe figuraient notamment les documents suivants :

- l'acte de partage du 3 août 1999, à teneur duquel l'intéressé attribuait à sa sœur la pleine propriété de l'immeuble sis à la Croix-Valmer, estimé à CHF 400'000.- ;
- l'exécution de l'acte de partage, datée du 29 mai 2009, dont il ressort que le bien immobilier en question avait été évalué à CHF 400'000.-, soit la contre-

---

valeur de FRF 1'630'000.- ou encore de EUR 250'000.-, la valeur de l'immeuble, en 2009, étant estimée à EUR 530'000.-.

3. Par courrier du 22 juillet 2015, l'intéressé a transmis au SPC des pièces complémentaires, et notamment la déclaration des biens immobiliers dûment remplie et signée, faisant état de deux donations, le bien immobilier d'Anières et celui de La Croix-Valmer, ainsi que de la vente d'un immeuble à Collonges-Bellerive, dont son épouse était copropriétaire aux côtés de sa sœur. Avec l'argent résultant de cette vente, son épouse avait effectué un remboursement extraordinaire de l'hypothèque grevant la villa d'Anières, et s'était acquittée des intérêts hypothécaires ainsi que des honoraires du conseil de son époux.
4. Par décision du 17 août 2015, le SPC a admis la demande formulée par l'intéressé en date du 24 avril 2015, tout en refusant le droit aux prestations complémentaires et au subside de l'assurance-maladie, les dépenses étant entièrement couvertes par le revenu déterminant compte tenu de la prise en considération de biens dessaisis d'un montant de CHF 555'321.-.
5. Le 9 septembre 2015, l'intéressé s'est opposé à la décision précitée, demandant au SPC de justifier le montant de CHF 555'321.- retenu, rappelant pour le surplus qu'il avait dû faire face à d'importantes dettes et avait dû se séparer de toute sa fortune pour pouvoir honorer ses créanciers.
6. Par décision du 20 janvier 2016, le SPC a partiellement admis l'opposition du 9 septembre 2015, ramenant le montant des biens dessaisis à CHF 254'429.- pour 2015 et CHF 244'429.- pour 2016, la valeur de la donation en 1999 étant de CHF 200'000.- (soit la moitié de CHF 400'000.-). En 2011, le premier dessaisissement s'élevait ainsi à CHF 90'000.- (CHF 200'000.- - [11 x CHF 10'000.-]). Pour calculer le montant du deuxième dessaisissement, il avait pris en considération la moitié de la valeur vénale du bien immobilier sis à Anières, d'un montant de CHF 1'580'000.-, et l'avait comparée à la valeur de l'usufruit capitalisé en fonction de l'âge de l'intéressé au moment de la donation, de sorte qu'un dessaisissement de CHF 204'429.- avait été retenu au 21 mars 2011.
7. L'intéressé (ci-après : le recourant) a interjeté recours en date du 19 février 2016, expliquant qu'il avait effectué la donation en faveur de sa sœur, en 1999, à concurrence de CHF 200'000.-, en guise de remboursement pour les montants qu'elle lui avait prêtés. Quant à la deuxième donation, en faveur de ses enfants, elle avait été effectuée pour leur permettre de rembourser ses créanciers, dont l'administration fiscale cantonale. Il avait procédé de la sorte car il n'était pas solvable auprès des banques.
8. Le SPC (ci-après : l'intimé) a répondu le 18 mars 2016 et a conclu au maintien de la décision attaquée jusqu'à ce que le recourant produise des justificatifs étayant ses dires. Le service précité a en outre détaillé son calcul du montant des biens dessaisis et a rappelé la jurisprudence en la matière.

9. Le recourant a produit sa réplique en date du 18 avril 2016 et a rappelé qu'il avait renoncé à sa part d'héritage en faveur de sa sœur, qui l'avait soutenu financièrement pendant la crise immobilière des années 1980-1990. En ce qui concernait le second dessaisissement, il produisait des preuves de sa bonne foi, à savoir que ses enfants avaient remboursé les dettes suivantes :
- CHF 8'419.95 à l'administration fiscale cantonale en paiement d'un arriéré de TVA ;
  - CHF 132'665.30 à l'administration fiscale cantonale ;
  - CHF 131'215.80 envers sa sœur.
10. Par duplique du 10 mai 2016, l'intimé a relevé que les cessions des biens immobiliers avaient été qualifiées de donations dans les actes notariés y relatifs, de sorte qu'elles avaient été effectuées à titre gratuit. Par ailleurs, à la lecture des pièces produites par le recourant, aucun lien de connexité ne pouvait être établi entre l'aide financière apportée par les enfants et la cession du bien immobilier.
11. Une audience de comparution personnelle s'est tenue le 23 mai 2016.

A cette occasion, le recourant a expliqué, s'agissant du premier dessaisissement, que sa sœur lui avait prêté deux fois CHF 50'000.-, vers 1995-1996 sans intérêts. Elle savait qu'il allait pouvoir la rembourser un jour, sous la forme d'une cession de ses droits successoraux dans la maison de leurs parents en France. Après la signature devant notaire du partage successoral à Genève, en 1999, il avait pris contact avec un notaire de France voisine, pour qu'il s'occupe, de concert avec le notaire genevois, de régler la situation sur le plan français. Or, ce notaire n'avait rien fait pendant des années et chacun pensait que c'était l'autre qui s'occupait de régulariser la situation. A un moment donné, sa sœur s'était inquiétée et avait pris l'initiative de régler cette situation par un notaire établi dans le Midi.

La reconnaissance de dette de CHF 130'000.- souscrite par ses enfants à l'égard de sa sœur concernait des prêts supplémentaires et non ceux visés par la cession de ses droits successoraux. Il s'était en effet à nouveau trouvé dans une situation difficile et sa sœur était intervenue, raison pour laquelle la reconnaissance de dette avait été souscrite par ses enfants en 2011.

Le recourant a également confirmé qu'il était l'unique propriétaire de la maison d'Anières. Par égard pour ses enfants, il restait débiteur du crédit initial de la maison, de CHF 500'000.-, garanti par les cédules hypothécaires d'un montant total de CHF 1'000'000.-. Il n'avait pas envisagé de vendre la maison à l'époque pour liquider ses dettes, d'un coup, car il pensait pouvoir augmenter l'hypothèque pour y parvenir. Par la suite, il avait réalisé que la banque se montrait très dure vu ses faibles revenus pour le service de ses intérêts. Ensuite, les premières saisies étaient tombées, et dans ces circonstances la vente devenait pratiquement exclue, sauf à brader ce bien. La donation devait lui permettre de rembourser ses dettes notamment fiscales. Avec ses enfants, ils n'avaient pas non plus envisagé, plus

récemment, de vendre cette maison, pour lui permettre notamment de retrouver quelques moyens à disposition pour vivre, car l'hypothèque, qui arrivait à échéance en 2021, ne pouvait être résiliée que moyennant une lourde pénalité. La villa était désormais louée et ses enfants s'occupaient de la gestion de cette location et bénéficiaient du loyer, avec lequel il payaient les intérêts de la dette hypothécaire dont il restait le débiteur.

Pour sa part, le SPC a expliqué qu'il était parti de l'idée, au vu du libellé de l'acte notarié, que le recourant et son épouse étaient copropriétaires de la villa, de sorte que l'usufruit avait été calculé sur la base de la moitié de la valeur vénale de CHF 1'580'000.-. Le calcul était ainsi favorable au recourant.

12. Le même jour, s'est tenue audience d'enquêtes, au cours de laquelle la fille du recourant a confirmé que son père avait rencontré des difficultés financières importantes vers la fin de sa carrière, entre 2007 et 2009. Au début, son père n'avait pas impliqué sa famille dans ses difficultés financières. En 2009, la situation était toutefois si critique qu'il avait dû les mettre au courant. Il ne leur avait présenté que partiellement l'état de son endettement. Elle et son frère s'étaient dans un premier temps acquittés d'une dette d'environ CHF 8'000.- en lien avec la TVA, ce qui était une somme importante, par rapport à leur situation respective. Des nouvelles dettes et poursuites apparaissaient de manière hebdomadaire et au début, avec son frère, ils avaient réglé les problèmes au fur et à mesure. A un moment donné, ils avaient dû trouver une solution, car la situation dépassait largement leurs moyens. Leur père n'étant pas solvable, la banque refusait d'élargir les crédits hypothécaires en cours et s'opposait à une donation du bien immobilier, celui-ci faisant l'objet de poursuites. Ils étaient intervenus, elle et son frère, auprès de l'administration fiscale et des banques et un accord avait pu être trouvé, de sorte que la donation avait pu être effectuée, ce qui leur avait permis de rembourser les dettes de leur père.

Suite à la publication de la donation dans la Feuille d'avis officielle, leur tante avait imaginé que cette opération avait pour finalité de soustraire son père à ses obligations à son égard. Elle avait donc pris contact avec eux – ses neveux - et les avait mis au courant des dettes de leur père à son égard. C'était ainsi qu'ils avaient été amenés à souscrire à la reconnaissance de dette, dont ils avaient acquitté le montant pour partie avec le solde de la rallonge hypothécaire qu'ils avaient sollicitée dans l'ignorance de ces sommes-là. Par la suite, en été 2012, ils avaient pu mettre la maison en location et avaient remboursé leur tante au moyen des loyers, selon les modalités prévues dans la reconnaissance de dette.

Selon les souvenirs de la fille du recourant, l'hypothèque était de l'ordre de CHF 500'000.-. La mise en location de la villa avait dans un premier temps permis de régler les dettes inattendues, l'hypothèque avec son augmentation, intérêts et amortissement, ainsi que les impôts.

13. Egalement entendu par la chambre de céans, le fils du recourant a expliqué qu'il habitait avec ses parents lorsque les huissiers étaient venus chez eux effectuer des

saisies. Il avait alors réalisé l'ampleur de la situation. En famille, ils avaient tenté de trouver une solution pour régler les dettes. La seule possibilité était alors la donation de la villa d'Anières. En effet, son père n'était plus dans une situation lui permettant d'augmenter l'hypothèque, alors que sa sœur et lui-même pouvaient y prétendre.

Son père n'avait pas songé à louer cette maison plus tôt, car il n'en avait pas la possibilité. Suite à la donation, l'idée était de liquider toutes les dettes de leur père d'un coup, de manière à ce que leurs parents puissent rester dans la maison. Il n'était pas envisageable de restituer la maison à leur père, car celui-ci n'aurait pas la possibilité d'en assumer les charges, même si la maison restait en location. Au moyen du loyer mensuel d'environ CHF 5'000.-, ils payaient le service de la dette hypothécaire, les impôts et autres. Le peu qui restait, environ CHF 300.-, ne leur permettait pas même d'économiser pour constituer un fonds de réserve pour travaux.

14. Le 10 juin 2016, l'intimé a relevé que la première donation en faveur de la sœur du recourant n'avait déployé ses effets que suite à l'établissement de l'acte notarié du 29 mai 2009, de sorte que l'année de dessaisissement à retenir était 2009 et non pas 1999.

Dans le contexte du deuxième dessaisissement, il y avait lieu de prendre en considération une valeur vénale du bien immobilier de CHF 1'580'000.- (et non de CHF 790'000.-), dont il convenait de déduire le montant des hypothèques, de l'ordre de CHF 500'000.-, encore à établir plus précisément. Si un lien de connexité devait être retenu, il ne valait que pour les ordres de CHF 35'939.90 et de CHF 96'725.40, soit un total de CHF 132'665.30, à déduire du montant retenu au titre de la valeur totale du bien immobilier (valeur vénale moins hypothèques).

Par ailleurs, il ressortait des enquêtes que la maison d'Anières était louée CHF 5'000.- par mois, soit CHF 60'000.- par année. Or, selon l'acte notarié et l'inscription au registre foncier, le recourant était resté usufruitier de sorte qu'il était le seul à avoir le droit de louer le bien en question. Dans ces circonstances, le SPC devrait prendre en considération le produit de la location dans le revenu déterminant ainsi que des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien au titre de dépenses reconnues, plafonnées au produit de la location.

Enfin, dans la mesure où le recourant avait vécu au Mexique de 2012 à février 2015, des prestations cantonales ne sauraient lui être octroyées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2015, le délai de cinq ans de résidence ininterrompue à Genève sur les sept dernières années précédant la demande n'étant pas réalisé.

Dans ces circonstances, le SPC maintenait la décision querellée en tant qu'elle refusait le droit aux prestations au 1<sup>er</sup> avril 2015 et concluait au rejet du recours.

15. Le recourant a fait part de ses déterminations par courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2016 et a rappelé que l'acte de partage avait été signé en 1999 et non en 2009 et qu'il n'avait retiré ni argent ni fortune de cette cession. Il avait donné le bien sis à Anières à ses

---

enfants afin que ceux-ci élargissent l'hypothèque et remboursent ses dettes. Il n'était plus usufruitier de son bien depuis le mois de juin 2011. Le montant des hypothèques grevant l'immeuble en question s'élevait à CHF 964'150.- (recte CHF 963'100.-, soit CHF 556'550.- et CHF 406'550.-) et avait permis de rembourser l'administration fiscale à concurrence de CHF 132'665.30, la créance de sa sœur de CHF 131'215.80, le reste ayant été utilisé pour la rénovation de la maison en vue de la mise en location. Ladite villa était louée à CHF 5'800.- par mois, montant dont il fallait déduire les 5% dus à la régie immobilière. Le revenu obtenu par ses enfants s'élevait dès lors à CHF 5'500.- par mois. Ce montant servait à payer CHF 2'500.- pour les hypothèques, CHF 1'000.- pour les impôts de son fils et CHF 1'000.- pour les impôts de sa fille. Le solde de CHF 1'000.- était versé sur le compte dédié aux frais généraux de la villa. Ses enfants ne bénéficiaient ainsi aucunement de sa donation. Enfin, il avait toujours été domicilié à Genève. Il avait bénéficié de vacances prolongées au Mexique pour y vivre avec sa seule rente AVS et cela était du ressort de sa vie privée.

16. Le 6 juillet 2016, le fils du recourant a transmis à la chambre de céans des exemples de charges relatives à la maison, lesquelles s'élevaient à CHF 10'738.20 pour les seuls six premiers mois de l'année 2016. En outre, une mise en conformité du bâtiment, d'environ CHF 20'000.-, devait être provisionnée pour pouvoir assumer prochainement des travaux.
17. Le SPC a fait part de ses ultimes observations le 21 juillet 2016 et a procédé à de nouveaux calculs, en prenant en considération une valeur vénale de CHF 1'580'000.- (et non de CHF 790'000.-), dont il a déduit les hypothèques de CHF 556'550.- et CHF 406'550.-. Il a également considéré que, dans l'hypothèse où la chambre de céans devait retenir un lien de connexité, seul un montant de CHF 132'665.30 devait être pris en considération à titre de contre-prestation. Dans ce cas, le deuxième dessaisissement s'élevait ainsi à CHF 477'774.60 et c'était un montant total de CHF 627'774.60 qui devait être pris en considération à titre de biens dessaisis au 1<sup>er</sup> avril 2015. Si l'on devait admettre que la donation en faveur de la sœur du recourant avait produit ses effets en 1999, il convenait alors de retenir des biens dessaisis d'un montant de CHF 527'774.60.

S'agissant de l'usufruit auquel le recourant avait renoncé, il devait être pris en considération à titre de revenu. Celui-ci s'élevait, conformément à la jurisprudence en la matière, à CHF 6'545.51 (CHF 477'774.60 x 1.37%).

En prenant en considération les derniers chiffres articulés, le droit aux prestations complémentaires fédérales devait être nié. Par ailleurs, aucune prestation complémentaire cantonale n'était due au recourant, dès lors que celui-ci avait vécu au Mexique de 2012 à février 2015 et que ce séjour ne pouvait être considéré comme des vacances.

En annexe figuraient deux simulations, la première en prenant en considération des biens dessais de CHF 627'774.60 et la deuxième des biens dessais de CHF 527'774.60.

18. 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. 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). En matière de prestations complémentaires cantonales, la LPC et ses dispositions d'exécution fédérales et cantonales, ainsi que la LPGA et ses dispositions d'exécution, sont applicables par analogie en cas de silence de la législation cantonale (art. 1A LPCC).
3. La LPC du 6 octobre 2006 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Elle abroge et remplace la LPC du 19 mars 1965 (aLPC). Pour les prestations complémentaires cantonales, la nouvelle du 13 décembre 2007 est également entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Elle modifie la LPCC du 25 octobre 1968 dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2007 (aLPCC).

La LPC a connu plusieurs modifications concernant le montant des revenus déterminants, entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. En cas de changement de règles de droit, la législation applicable reste celle qui était en vigueur lors de la réalisation de l'état de fait qui doit être apprécié juridiquement ou qui a des conséquences juridiques, sous réserve de dispositions particulières de droit transitoire (ATF 130 V 445 consid. 1.2.1; arrêt du Tribunal fédéral des assurances U 18/07 du 7 février 2008 consid. 1.2). Le droit aux prestations complémentaires du recourant se détermine dès lors selon les dispositions légales dans leur ancienne teneur pour la période jusqu'au 31 décembre 2010 et selon le nouveau droit pour les prestations dès cette date. Interjeté dans les forme et délai légaux, le recours est recevable (art. 56 al. 1 et 60 al. 1 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 4 20]; art. 43 LPCC).



4. Le litige porte sur le droit du recourant à des prestations complémentaires – fédérales et/ou cantonales -, et dans l'affirmative sur le montant et le calcul des prestations complémentaires, en particulier sur l'intégration dans le calcul de montants correspondant à des biens dessaisis.
5. L'intimé invoque tout d'abord l'absence de résidence d'une durée suffisante à Genève, ce qui a pour conséquence le refus de prestations complémentaires cantonales.

a. A teneur de l'art. 2 al. 1 LPCC, ont droit aux prestations complémentaires cantonales les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle sur le territoire de la République et canton de Genève (let. a) et qui sont au bénéfice d'une rente de l'assurance-vieillesse et survivants (let. b) et qui répondent aux autres conditions de la présente loi (let. d). Le requérant suisse doit avoir été domicilié en Suisse ou sur le territoire d'un Etat membre de l'Association européenne de libre-échange ou de l'Union européenne auquel l'Accord du 21 juin 1999 entre la Confédération suisse d'une part, et la Communauté européenne et ses Etats membres, d'autre part, sur la libre circulation des personnes (ALCP - RS 0.142.112.681) s'applique et y avoir résidé effectivement 5 ans durant les 7 années précédant la demande prévue à l'article 10 (art. 2 al. 2 LPCC).

Selon l'art. 13 al. 2 LPGA, auquel renvoie expressément l'art. 1A al. 1 let. b LPCC, une personne est réputée avoir sa résidence habituelle au lieu où elle séjourne un certain temps même si la durée du séjour est d'emblée limitée. Selon la jurisprudence, la notion de résidence doit être comprise dans un sens objectif, de sorte que la condition de la résidence effective en Suisse n'est en principe plus remplie à la suite d'un départ à l'étranger. Il n'y a cependant pas interruption de la résidence en Suisse lorsque le séjour à l'étranger, correspondant à ce qui est généralement habituel, est dû à des motifs tels qu'une visite, des vacances, une absence pour affaires, une cure ou une formation. De tels séjours ne peuvent en principe dépasser la durée d'une année. Des motifs contraignants et imprévisibles, tels que la maladie ou un accident, peuvent justifier de prolonger au-delà d'une année la durée du séjour. Il en va de même lorsque des motifs contraignants existant dès le début exigent une résidence à l'étranger de durée supérieure à une année, par exemple pour des motifs d'assistance, de formation ou de traitement d'une maladie (ATF 111 V 180 consid. 4 p. 182; arrêt 9C\_696/2009 du 15 mars 2010 consid. 3.3; voir également arrêt H 71/89 du 14 mai 1990 consid. 2a, in RCC 1992 p. 36; Ueli KIESER, ATSG-Kommentar, 2e éd. 2009, n° 15 ss ad art. 13 LPGA).

b. En l'espèce, le recourant a déposé sa demande de prestations le 24 avril 2015. Pour pouvoir prétendre à des prestations complémentaires cantonales, il doit avoir résidé dans le canton de Genève durant cinq ans au cours des sept années qui précèdent, soit entre 2008 et 2014. Or, il ressort notamment des déclarations de la fille du recourant que ce dernier a séjourné au Mexique pendant trois années, entre 2012 et 2015, ce qui n'a au demeurant pas été contesté par le recourant. Dans ces

---

circonstances, force est de constater que celui-ci n'a résidé dans le canton de Genève que pendant quatre ans entre 2008 et 2014, de sorte que la condition de l'art. 2 al. 2 LPCC n'est pas réalisée. A cet égard, compte tenu de la durée du séjour, on ne saurait suivre le recourant lorsque celui-ci fait allusion à des vacances, ce d'autant moins qu'il a lui-même admis qu'il s'était rendu dans ce pays afin d'y vivre avec sa seule rente AVS. En d'autres termes, le recourant s'est installé au Mexique afin de pouvoir bénéficier d'un train de vie plus intéressant compte tenu de ses revenus constitués de sa seule rente de vieillesse.

Dans ces conditions, c'est à juste titre que l'intimé a nié le droit du recourant aux prestations complémentaires cantonales. Son droit s'examine dès lors au regard des seules prestations complémentaires fédérales.

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 pris en considération dans le calcul des prestations complémentaires comprennent notamment le produit de la fortune mobilière, un dixième de la fortune nette, dans la mesure où elle dépasse CHF 37'500.- pour les personnes seules, les rentes, pensions et autres prestations périodiques y compris les rentes de l'AVS et de l'AI) et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (art. 11 al. 1 let. b, c, d et g LPC).

Quant aux dépenses, elles comprennent notamment, selon l'art. 10 al. 1 LPC, les montants destinés à la couverture des besoins vitaux soit, pour un couple, CHF 19'290.- en 2014 et 2015 (let. a), le loyer d'un appartement et les frais accessoires y relatifs pour un montant maximal de CHF 13'200.- pour les personnes seules (let. b) ainsi que le montant forfaitaire pour l'assurance obligatoire des soins, correspondant au montant de la prime moyenne cantonale ou régionale pour l'assurance obligatoire des soins (couverture accidents comprise) (art. 10 al. 3 let. d LPC).

Selon l'art. 16c de l'ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 15 janvier 1971 (OPC-AVS/AI - RS 831.301), lorsque des appartements ou des maisons familiales sont aussi occupés par des personnes non comprises dans le calcul des PC, le loyer doit être réparti entre toutes les personnes. Les parts de loyer des personnes non comprises dans le calcul des PC

---

ne sont pas prises en compte lors du calcul de la prestation complémentaire annuelle (al. 1). En principe, le montant du loyer est réparti à parts égales entre toutes les personnes (al. 2). Aussi, lorsque plusieurs personnes occupent le même foyer ou font ménage commun, il y a en principe lieu à partage à parts égales du loyer qui est pris en compte dans le calcul des prestations complémentaires (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P.66/04 du 16 août 2005 consid. 2).

7. a. Par fortune au sens de la disposition précitée, il faut comprendre toutes les choses mobilières et immobilières ainsi que les droits personnels et réels qui sont la propriété de l'assuré et qui peuvent être transformés en espèces (par le biais d'une vente ou d'un nantissement par exemple) pour être utilisés (MULLER, Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung, 2006 n° 35, JÖHL, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, SBVR XIV, 2016, n° 163 p. 1844s). Ainsi, font notamment partie de la fortune : les gains à la loterie, la valeur de rachat d'une assurance-vie, l'épargne, les actions, les obligations, les successions, les versements en capital d'assurances, l'argent liquide, etc. (MULLER, op.cit, n° 35), les créances (JÖHL, op. cit., n° 163 p. 1844) ou encore les prêts accordés (CARIGIET / KOCH, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, Supplement, p. 96).

A noter que l'art. 11 al. 1 let. c LPC mentionne la fortune nette, ce qui signifie que les dettes, telles que les dettes hypothécaires, les prêts, etc. doivent être déduites. L'existence de ces dettes doit cependant être prouvée (CARIGIET / KOCH, op. cit., p. 166 ; JÖHL, op.cit., n° 220 p. 1793). Seules les dettes effectives, qui sont déjà nées – et non les expectatives – sont déductibles. Il n'est cependant pas nécessaire qu'elles soient exigibles. Ainsi, une dette incertaine ou dont le montant n'est pas établi ne peut être prise en considération (JÖHL, op.cit., n° 166 p. 1848).

b. Par dessaisissement, il faut entendre, en particulier, la renonciation à des éléments de revenu ou de fortune sans obligation juridique ni contre-prestation équivalente (ATF 123 V 35 consid. 1; ATF 121 V 204 consid. 4a). Pour vérifier s'il y a contre-prestation équivalente et pour fixer la valeur d'un éventuel dessaisissement, il faut comparer la prestation et la contre-prestation à leurs valeurs respectives au moment de ce dessaisissement (ATF 120 V 182 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 9C\_67/2011 du 29 août 2011 consid. 5.1).

Les conditions pour la prise en compte d'un dessaisissement de fortune sont alternatives. Pour qu'un dessaisissement de fortune puisse être pris en compte dans le calcul des prestations complémentaires, la jurisprudence soumet cet acte à la condition qu'il ait été fait « sans obligation juridique », respectivement « sans avoir reçu en échange une contre-prestation équivalente ». Les deux conditions précitées ne sont pas cumulatives, mais alternatives (ATF 131 V 329 consid. 4.3).

La renonciation à des éléments de fortune ne constitue pas un dessaisissement lorsqu'il est établi qu'il existe une corrélation directe entre cette renonciation et une contre-prestation considérée comme équivalente, soit une contre-prestation

---

atteignant au moins 90% de la valeur de la prestation (ATF 122 V 394 consid. 5 ; voir également Michel VALTERIO, Commentaire de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, 2015, note de bas de page n° 572 p. 172 et n° 113 p. 176). Si la contre-prestation n'est pas adéquate, le montant du dessaisissement correspond à la différence entre la valeur de la prestation et celle de la contrepartie (VALTERIO, op.cit., n° 113 ad Art. 11).

Il y a lieu de prendre en compte dans le revenu déterminant tout dessaisissement sans limite de temps (Pierre FERRARI, Dessaisissement volontaire et prestations complémentaires à l'AVS/AI *in* RSAS 2002, p. 420).

8. a. A teneur de l'art. 17a de l'ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 15 janvier 1971 (OPC-AVS/AI - RS 831.301), la part de fortune dessaisie à prendre en compte (art. 11 al. 1 let. g LPC) est réduite chaque année de 10 000 francs (al. 1). La valeur de la fortune au moment du dessaisissement doit être reportée telle quelle au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle du dessaisissement, pour être ensuite réduite chaque année (al. 2). Est déterminant pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle le montant réduit de la fortune au 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour laquelle la prestation est servie (al. 3).

Le Tribunal fédéral a admis la conformité de cette disposition à la loi et à la constitution (ATF 118 V 150 consid. 3c/cc).

Par ailleurs, selon l'art. 17a OPC-AVS/AI, il faut qu'une année civile entière au moins se soit écoulée entre le moment où l'assuré a renoncé à des parts de fortune et le premier amortissement de fortune (JÖHL, n° 211 p. 1895s).

b. 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 conformément à l'art. 11 al. 1 let. c LPC. Il est augmenté, ensuite, du revenu que la contre-prestation aurait procuré à l'ayant droit (arrêt du Tribunal fédéral 8C\_68/2008 du 27 janvier 2009 consid. 4.2.2).

9. a. 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 (art. 17 al. 5 OPC-AVS/AI). C'est la valeur au moment du dessaisissement qui est déterminante (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 9/04 du 7 avril 2004 consid. 3.2).

b/aa. Si l'immeuble dessaisi est grevé d'une hypothèque qui est reprise en tout ou partie par le nouveau propriétaire, la somme des dettes reprises fait partie de la contre-prestation (ch. 3483.03 des directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires à l'AVS/AI [DPC]).

b/bb. Lorsqu'un bénéficiaire de prestations complémentaires cède la propriété d'un immeuble en le grevant d'un usufruit en sa faveur en contrepartie, il y a dessaisissement si la valeur de l'usufruit représente moins de 90% de la valeur de l'immeuble (ATF 122 V 394 consid. 5b = Pratique VSI 3/1997 pp. 144). 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 le tableau pour convertir en rentes viagères les prestations en capital publié par l'administration fédérale des contributions (AFC) et non selon les tables STAUFFER/SCHAETZLE. Si l'usufruit est accordé aux deux époux, la valeur déterminante sera la valeur la plus élevée issue des facteurs de conversion applicables pour l'homme et la femme (ATF 122 V 394 consid. 4b = Pratique VSI 3/1997 p. 143).

Le facteur de capitalisation s'obtient de la manière suivante (annexe 9.3 DPC) :

$$\text{Facteur de capitalisation} = \frac{\text{CHF 1'000.-}}{\text{Rente selon le tableau de l'AFC}}$$

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 \_\_\_\_\_ et l'exemple figurant à l'annexe 9.3 desdites directives).

Depuis la modification de l'art. 17 al. 5 OPC-AVS/AI, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1999, il convient de se fonder sur le loyer du marché et non plus sur la valeur locative de l'art. 12 OPC, compte tenu de la règle selon laquelle la valeur de l'immeuble (prestation) tout comme celle de l'usufruit (contre-prestation) doivent être appréciées sur les mêmes bases (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 49/05 du 9 juin 2006 consid. 4.1 ; ATF 122 V 394 consid. 3a ; voir FERRARI, Dessaisissement volontaire et prestations complémentaires à l'AVS/AI in RSAS 2002 417, p. 427).

c. La renonciation à un usufruit sans obligation juridique ni contre-prestation équivalente constitue un dessaisissement de revenu au sens de l'art. 11 al. 1 let. g LPC. Le revenu fictif à prendre en considération correspond aux intérêts sur la valeur vénale de l'immeuble sur lequel porte l'usufruit, déterminés en s'appuyant sur le taux d'intérêt moyen pour les obligations et bons de caisse en Suisse au cours de l'année précédant celle de l'octroi de la prestation complémentaire (arrêt du Tribunal fédéral 8C\_68/2008 du 27 janvier 2009 consid. 4.2.3 et les références).

d. S'agissant d'un immeuble situé à l'étranger, un montant de 4.5 % de la valeur vénale retenu à titre de valeur locative ou de rendement de l'immeuble n'est pas excessif (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 57/05 du 29 août 2006).

---

S'agissant du taux de conversion applicable pour le calcul de la fortune immobilière et de la valeur locative y relative, il y a lieu d'appliquer les directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS). Le chiffre 2087.1 des DPC prévoit que pour les rentes et pensions versées en devises d'Etats parties à la Convention de libre passage CH-UE et à l'Accord de l'AELE, les taux de conversion applicables sont ceux fixés par la Commission administrative des communautés européennes pour la sécurité sociale des travailleurs migrants et publiés au Journal officiel de l'Union européenne. Le cours de conversion applicable est le cours déterminant du début de l'année correspondante.

Bien que ces directives concernent les rentes servies, elles sont applicables mutatis mutandis aux autres éléments composant les revenus déterminants tels que la fortune immobilière.

10. Dans le domaine des assurances sociales notamment, 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 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 193 consid. 2 et les références). En particulier, dans le régime des prestations complémentaires, l'assuré qui n'est pas en mesure de prouver que ses dépenses ont été effectuées moyennant contre-prestation adéquate ne peut pas se prévaloir d'une diminution correspondante de sa fortune, mais doit accepter que l'on s'enquière des motifs de cette diminution et, en l'absence de la preuve requise, que l'on tienne compte d'une fortune hypothétique (arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 65/04 du 29 août 2005 consid. 5.3.2; VSI 1994 p. 227 consid. 4b). Mais avant de statuer en l'état du dossier, l'administration devra avertir la partie défaillante des conséquences de son attitude et lui impartir un délai raisonnable pour la modifier; de même devra-t-elle compléter elle-même l'instruction de la cause s'il lui est possible d'élucider les faits sans complications spéciales, malgré l'absence de collaboration d'une partie (cf. ATF 117 V 261 consid. 3b; ATF 108 V 229 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 59/02 du 28 août 2003 consid. 3.3 et les références).

Pour que l'on puisse admettre qu'une renonciation à des éléments de fortune ne constitue pas un dessaisissement, il faut que soit établie une corrélation directe entre cette renonciation et la contre-prestation considérée comme équivalente. Cela implique nécessairement un rapport de connexité temporelle étroit entre l'acte de dessaisissement proprement dit et l'acquisition de la contre-valeur correspondante (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_945/2011 du 11 juillet 2012 consid. 6.2).

11. En l'espèce, le recourant explique avoir procédé à deux donations afin de solder ses dettes. Il convient donc de vérifier l'existence d'une connexité entre les prestations

(les donations des biens immobiliers) et les contre-prestations (le remboursement des dettes).

a/aa. S'agissant tout d'abord de la première donation, force est de constater qu'un acte de partage a été établi devant notaire le 3 août 1999.

L'acte de partage constitue un acte générateur d'obligations, il oblige les héritiers à mettre fin à la propriété commune conformément à ce qui a été convenu. Les héritiers doivent ensuite exécuter l'acte de partage par les actes de disposition correspondants, tels qu'une inscription au registre foncier en cas d'immeuble (voir VOUILLOZ, in Commentaire romand - Code civil II, 2016, n° 17 et 31 ad Art. 634). Ces principes ressortent également de l'acte de partage du 3 août 1999, lequel prévoit, en page 4, que les copartageants s'engagent à effectuer les formalités nécessaires au transfert de l'immeuble sis à la Croix-Valmer. Ces formalités ont été exécutées en 2009.

En d'autres termes, en 1999, le recourant s'est engagé à renoncer à sa part de copropriété de l'immeuble précité, le transfert effectif n'ayant toutefois eu lieu qu'en 2009.

Au vu de la nature de l'acte de partage, il doit être considéré que le recourant a en réalité renoncé à sa part héréditaire en 1999 déjà, même si cette renonciation n'a été formellement exécutée qu'en 2009. C'est donc la valeur de ses droits successoraux, en 1999, qui doit être prise en considération à titre de dessaisissement, à savoir CHF 200'000.-.

a/bb. Selon les explications données par le recourant, ce dernier a renoncé à sa part dans la maison de La Croix-Valmer afin de rembourser ses dettes à sa sœur, qui lui avait prêté deux fois CHF 50'000.-.

Comme indiqué précédemment, il appartient au recourant de prouver l'existence d'une contre-prestation. Or, on ne connaît ni le montant exact des prêts ni les dates auxquelles ils ont été effectués. Dans ces circonstances, le recourant doit supporter l'absence de preuve et se voir imputer le montant de CHF 200'000.- à titre de biens dessaisis, avant abattement (voir let. d ci-dessous).

b. Le deuxième donation a été effectuée le 23 mars 2011 en faveur des enfants du recourant.

b/aa. Selon l'acte de donation du 21 mars 2011, la valeur vénale de l'immeuble en question s'élevait à CHF 1'580'000.-.

b/bb. A teneur de l'acte précité, le recourant restait débiteur des dettes dues au porteur des cédules hypothécaires de CHF 600'000.- et CHF 100'000.-, lesquelles couvraient selon toute vraisemblance une dette de CHF 544'800.- au 1<sup>er</sup> janvier 2011 (voir avis de taxation pour l'année 2010 et procès-verbal de l'audience de comparution personnelle du 23 mai 2016).

Toutefois, malgré la teneur de l'acte de donation et les propos du recourant, il semble que la dette hypothécaire a en réalité été reprise par les enfants du recourant dès lors qu'elle n'apparaît plus, à compter de 2011, dans les avis de taxation de celui-ci. Par conséquent, conformément au ch. 3483.03 DPC, la dette hypothécaire fait partie de la contre-prestation.

A noter encore, dans ce contexte, qu'il convient uniquement de prendre en considération la dette hypothécaire de CHF 544'800.- à titre de contrepartie. En effet, le montant CHF 964'150.- mentionné par le recourant et repris par l'intimé correspond au solde du crédit hypothécaire au 31 décembre 2015, après augmentation du crédit auprès de la banque. Or, dans la mesure où c'est la valeur de la fortune au moment du dessaisissement qui doit être prise en considération et que ledit dessaisissement a eu lieu en mars 2011, il convient de retenir l'état de la dette hypothécaire au 1<sup>er</sup> janvier 2011, soit CHF 544'800.-. De plus, une partie non négligeable et indéterminée de l'élargissement de la dette a servi à rénover la villa et non à rembourser les dettes du recourant.

b/cc. Selon les explications du recourant, cette donation a été effectuée en contrepartie du désintéressement de ses créanciers à savoir :

5'099.65	Contributions publiques	Payé aux alentours du 18 avril 2011	Pièce 3 recourant, produite le 18 avril 2016
30'840.25	Office des poursuites		
2'531.00	AFC – IFD		
3'519.40	AFC – IFD		
12'994.65	AFC - IFD		
21'650.00	Contributions publiques		
17'854.90	Contributions publiques		
38'175.45	Contributions publiques		
<b>132'665.30</b>			
130'000.00	Dettes envers sa sœur		Pièce 4 recourant, produite le 18 avril 2016

Reste à examiner s'il existe un lien de connexité entre la donation (prestation) et le remboursement des dettes du recourant (contre-prestation) :

- Le montant de CHF 132'665.30 a été remboursé aux alentours du 18 avril 2011 comme cela ressort de la copie des ordres bancaires donnés. Le remboursement ayant été effectué moins d'un mois après la donation de la villa d'Anières, le lien de connexité est donné compte tenu des délais pour procéder à l'élargissement de l'hypothèque.
- En revanche, le lien de connexité temporel entre la donation et le remboursement de la dette de CHF 130'000.- en faveur de la sœur du recourant fait à l'évidence défaut pour les motifs suivants. Tout d'abord, lors du dessaisissement, cette dette n'était pas connue des enfants du recourant, de sorte que l'accord ne pouvait à l'évidence pas porter sur ce montant. Ensuite, la reconnaissance de dette a été signée les 30 mai et 8 juin 2011, ce qui est postérieur de plus de deux mois à la donation litigieuse et selon toute



vraisemblance à l'élargissement de l'hypothèque. A cela s'ajoute le fait que les modalités de remboursement prévoyaient un remboursement de CHF 20'000.- jusqu'à la fin de l'année 2011 et un autre jusqu'à la fin de l'année 2012, le solde devant être versé par mensualités jusqu'à la fin de l'année 2015. Enfin, de l'aveu même du recourant et de ses enfants, seule une partie de la dette de CHF 130'000.- a été remboursée au moyen de la rallonge hypothécaire.

Pour toutes ces raisons, un lien de connexité entre la donation (prestation) et le remboursement de l'intégralité de la dette de CHF 130'000.- (contre-prestation) n'a pas été rendu vraisemblable

La chambre de céans ne saurait dès lors prendre en considération le remboursement de cette dette à titre de contrepartie de la donation.

b/dd. Enfin, selon l'acte de donation, un usufruit était constitué en faveur du recourant et de son épouse. Or, comme indiqué précédemment, lors du transfert de la propriété d'un immeuble moyennant octroi d'un usufruit, la valeur capitalisée annuelle dudit usufruit fait partie de la contre-prestation.

Lors de son audition, le recourant a fait part d'un loyer mensuel brut de CHF 5'000.- environ. Certes, son fils a, quant à lui, mentionné un loyer mensuel brut de CHF 5'800.-. Toutefois, dès lors que c'est le loyer au jour du dessaisissement qui doit être pris en considération et que la villa d'Anières a fait l'objet de travaux de rénovation, la chambre de céans considère que le loyer mensuel de CHF 5'000.- correspond le plus au loyer qui aurait pu être réclamé à un locataire, en mars 2011, lors du dessaisissement. C'est d'ailleurs ce montant qui a été retenu par le SPC. A noter que la prise en compte d'un loyer différent, légèrement supérieur ou inférieur, ne changerait rien à l'issue du litige.

Par conséquent, compte tenu du loyer mensuel brut d'environ CHF 5'000.-, soit d'un loyer annuel brut de CHF 60'000.-, et du fait que le recourant était âgé de 71 ans au jour de la donation litigieuse, la rente annuelle, selon le tableau publié par l'administration fédérale des finances, est de CHF 63,17 et le facteur de capitalisation s'élève à 15.83 selon le tableau de l'AFC (CHF 1'000.- / CHF 63.17). En prenant en considération des intérêts hypothécaires de CHF 7'917.- et des frais d'entretien de l'immeuble de CHF 2'876.- (selon l'avis de taxation 2010), la valeur capitalisée de l'usufruit s'élève à CHF 778'946.80 et a été obtenue de la manière suivante :

Valeur annuelle brute	60'000.00	(5'000.- x 12)
- intérêts hypothécaires	- 7'917.00	
- frais d'entretien de l'immeuble	- 2'876.00	(selon avis de taxation 2010)
<b>Valeur annuelle nette</b>	<b>49'207.00</b>	
<b>Valeur capitalisée</b>	<b>778'946.80</b>	(49'207.- x 15.83)

c. En résumé, le recourant a effectué une donation d'une valeur de CHF 1'580'000.- (prestation) en contrepartie d'un montant de CHF 1'456'412.10 (contre-prestation), constitué par le remboursement des dettes de CHF 132'665.30, par la valeur capitalisée de l'usufruit, d'un montant de CHF 778'946.80, et par la reprise, par ses

enfants, de la dette hypothécaire de CHF 544'800.-. Dans la mesure où la valeur de la contrepartie correspond à 92% de la valeur de la prestation principale, il s'agit d'une contrepartie équivalente et il doit être considéré que le recourant n'a pas procédé à un dessaisissement s'agissant de la villa d'Anières.

d. Reste encore à procéder à l'abattement annuel de CHF 10'000.- sur le dessaisissement de la part de copropriété de la villa sise à La Croix-Valmer afin de déterminer le montant à prendre en considération à titre de biens dessaisis, en 2015, lors de la demande de prestations :

1999	200'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2000	200'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2001	190'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2002	180'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2003	170'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2004	160'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2005	150'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2006	140'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2007	130'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2008	120'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2009	110'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2010	100'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2011	90'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2012	80'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2013	70'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2014	60'000.00
1 <sup>er</sup> janvier 2015	50'000.00

Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le montant des biens dessaisis (part de copropriété de l'immeuble sis à La Croix-Valmer) s'élevait à CHF 50'000.- après abattement.

12. Comme indiqué précédemment, c'est la fortune nette qui doit être prise en considération. Il y a donc lieu de déduire les dettes existantes.

Il ressort des déclarations du recourant et des pièces produites que les enfants du recourant ont désintéressé ou se sont engagés à rembourser les créanciers de ce dernier pour un montant total de CHF 138'419.95 soit :

- CHF 130'000.- que les enfants du recourant ont reconnu devoir à leur tante, pour le compte de leur père. Comme indiqué précédemment, ce montant ne peut être considéré comme une contrepartie équitable à la donation ;
- CHF 8'419.95, dont les enfants se sont acquittés le 2 novembre 2010.

Certes, les enfants du recourant ont à l'évidence procédé au paiement des dettes de leur père en vertu d'un devoir moral. Cela ne signifie toutefois pas encore que ce faisant, ils ont renoncé à tout remboursement de la part de leur père. En effet, s'il peut être considéré que les enfants du recourant sont conscients qu'aucun remboursement n'est actuellement possible au vu de la capacité financière actuelle de celui-ci, on ne peut retenir qu'ils aient renoncé au remboursement de leur créance en cas de retour à meilleure fortune de leur père.

13. a. En renonçant à son usufruit, le 24 juin 2011, le recourant a procédé à un second dessaisissement, de revenu cette fois-ci. Comme indiqué précédemment, dans un tel cas, il convient de prendre en compte à titre de revenu les intérêts sur la valeur vénale de l'immeuble sur lequel portait l'usufruit. La valeur vénale du bien immobilier sis à Anières s'élève à CHF 1'580'000.- et non pas à CHF 477'744.60, montant correspondant au dessaisissement retenu par le SPC.

Le taux d'intérêt moyen pour les obligations et bons de caisse était de 1.37 % en 2014 (voir tableau Rendement des obligations de la Confédération et taux d'intérêt moyens, publié sur le site de l'office fédéral de la statistique).

Le montant à retenir à titre de produit du bien immobilier s'élève par conséquent à CHF 21'646.- (soit 1.37% de CHF 1'580'000.-).

- b. En se dessaisissant de sa part de copropriété de l'immeuble de La Croix-Valmer, le recourant a également renoncé au rendement que lui aurait procuré cet élément de fortune. C'est le rendement au jour de la détermination du droit aux prestations complémentaires qui doit être pris en considération. Or, lors de l'exécution du partage, le 29 mai 2009, la villa en question a été évaluée à EUR 530'000.-. C'est donc ce montant qui entre en considération pour le calcul du rendement auquel le recourant a renoncé. A cette date, le taux de change était d'EUR 1.- pour CHF 1.49347 et la villa en question valait donc CHF 791'539.10. La contrevaletur en francs suisses de la moitié de ce bien était donc de CHF 395'770.-.

Comme indiqué précédemment, lorsque l'immeuble est situé à l'étranger, un montant de 4.5% de la valeur vénale doit être retenu à titre de rendement. C'est donc un montant de CHF 17'810.- (4.5% de CHF 395'770.-) qui doit être pris en considération.

- c. En résumé, en renonçant à sa part de copropriété de l'immeuble à la Croix-Valmer en 1999 et à son droit d'usufruit sur l'immeuble à Anières, le recourant a renoncé à un revenu annuel présumé de CHF 39'456.- (CHF 21'646.- + CHF 17'810.-).

14. Au vu des éléments qui précèdent, le droit aux prestations complémentaires du recourant se détermine de la manière suivante :

	PCF	PCC
<b>DEPENSES RECONNUES</b>		
BESOINS/FORFAIT	19'290.00	0.00
LOYER <sup>1</sup>	13'200.00	0.00
- loyer net	15'200.00	
- charges locatives	900.00	
ASSURANCE-MALADIE	5'796.00	0.00
FRAIS ENTRETIEN BATIMENTS <sup>2</sup>	7'110.00	0.00
<b>total dépenses reconnues</b>	<b>38'286.00</b>	<b>0.00</b>

---

**REVENU DETERMINANT**

---

PRESTATIONS DE L'AVS/AI		20'640.00	0.00
- rentes de l'AVS/AI	20'640.00		
FORTUNE	- 66'094.90 <sup>3</sup>	0.00	0.00
- épargne	94.05		
- rachat assurance-vie	22'291.00		
- biens dessaisis (Anières)	0.00		
- biens dessaisis (Crois-Valmer)	50'000.00		
- dettes	- 138'419.95		
PRODUITS DE LA FORTUNE		39'456.55	0.00
- intérêts de l'épargne	0.55		
- produit biens dessaisis Croix Valmer	17'810.00		
- dessaisissement usufruit Anières	21'646.00		
<b>total revenu déterminant</b>		<b>60'096.55</b>	<b>0.00</b>
<b>revenu déterminant - dépenses reconnues</b>		<b>21'810.55</b>	<b>0.00</b>

<sup>1</sup> Il ressort de la demande de prestations que le recourant est hébergé par sa fille et qu'il ne paie pas de loyer. Toutefois, conformément à l'art. 16c OPC-AVS/AI, le loyer doit être réparti entre toutes les personnes, à parts égales en principe. Le loyer payé par la fille du recourant s'élève à CHF 45'600.- par année et trois personnes, dont le recourant, occupent l'appartement. La part de loyer lui revenant s'élève ainsi à CHF 15'200.- (CHF 45'600.- / 3) et les charges à CHF 900.- (CHF 2'700.- / 3). Toutefois, le montant pouvant être pris en considération étant plafonné, c'est à juste titre que le SPC a retenu un loyer de CHF 13'200.-, charges comprises.

<sup>2</sup> Le recourant n'étant ni propriétaire ni au bénéfice de l'usufruit, les frais d'entretien du bâtiment ne sauraient être pris en considération.

<sup>3</sup> CHF 94.05 + CHF 22'291.00 + CHF 50'000.00 – CHF 138'419.95 = - 66'094.90. En d'autres termes, le recourant ne possède plus aucune fortune mais uniquement des dettes.

A noter que même si l'on avait pris en considération, pour calculer le rendement de l'immeuble sis à la Croix-Valmer, une valeur vénale de CHF 200'000.- (valeur de 1999), les revenus auraient tout de même été supérieurs aux dépenses. En effet, le rendement dudit immeuble se serait élevé à CHF 9'000.- (CHF 200'000.- x 4.5%). Le produit de la fortune aurait ainsi été de CHF 30'646.55, de sorte que les ressources du recourant, de CHF 51'286.- (CHF 30'646.55 + CHF 20'640.-), auraient été suffisantes pour couvrir ses dépenses de CHF 38'286.-).

15. Force est de constater, au vu de ce qui précède, que les revenus du recourant sont supérieurs aux dépenses, de sorte que c'est à juste titre que l'intimé lui a nié le droit aux prestations complémentaires fédérales.

S'agissant des prestations complémentaires cantonales, le recourant ne remplit pas la condition de la résidence genevoise pendant cinq ans au cours des sept ans précédent la demande de prestations, de sorte que c'est également à juste titre que le SPC lui a nié le droit aux prestations.

Dans ces circonstances, il y a lieu de rejeter le recours.

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

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

**Statuant**

**À la forme :**

1. Déclare le recours recevable.

**Au fond :**

2. Le rejette.
3. Dit que la procédure est gratuite.
4. Informe les parties de ce qu'elles peuvent former recours contre le présent arrêt dans un délai de 30 jours dès sa notification auprès du Tribunal fédéral (Schweizerhofquai 6, 6004 LUCERNE), par la voie du recours en matière de droit public (art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 - LTF - RS 173.110). Le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire; il doit être adressé au Tribunal fédéral par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi.

La greffière

Le président

Florence SCHMUTZ

Mario-Dominique TORELLO

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