

**CHAMBRE DES CURATELLES**

---

---

**Arrêt du 17 décembre 2019**

---

Composition : M. KRIEGER, président  
Mmes Rouleau et Kühnlein, juges  
Greffier : Mme Nantermod Bernard

\*\*\*\*\*

**Art. 416 al. 1 ch. 4, 450 al. 3 CC**

La Chambre des curatelles du Tribunal cantonal prend séance pour statuer sur le recours interjeté par **T.**\_\_\_\_\_, à [...], contre la décision rendue le 31 octobre 2019 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause concernant **F.**\_\_\_\_\_.

Délibérant à huis clos, la Chambre voit :

## **En fait :**

**A.** Par décision rendue le 31 octobre 2019 et notifiée aux parties le 22 novembre 2019, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : juge de paix) a refusé d'approuver la vente à terme conditionnelle et droit d'emption selon l'acte notarié du [...] 2019 de Me Jana Rossier, notaire à Montreux (I) ; a invité P. \_\_\_\_\_ à signer, au nom et pour le compte de F. \_\_\_\_\_, né le [...] 1962, un acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption concernant l'immeuble sis à [...] (n° d'immeuble [...]) au prix de 1'500'000 fr., lequel devrait correspondre au projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption du [...] 2019 établi par Me Alexandra Tharin et remis au juge par Me Alex Wagner par courrier du 30 septembre 2019, étant précisé que le montant correspondant au prix de vente devrait intégralement être payé au comptant avant la réquisition de transfert immobilier (II) ; a dit qu'un exemplaire du projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption du [...] 2019 établi par Me Alexandra Tharin était annexé à la présente décision pour en faire partie intégrante (III) ; a autorisé P. \_\_\_\_\_ à pénétrer dans le logement de F. \_\_\_\_\_ à [...], afin de pouvoir s'assurer du bon avancement des démarches liées à la vente de son bien immobilier (IV) et a mis les frais de la décision, par 1'500 fr., à la charge de F. \_\_\_\_\_ (V).

La première juge, notant qu'il était impératif de réaliser le bien de F. \_\_\_\_\_ dans la mesure où l'intéressé, qui ne disposait d'aucun revenu hormis le Revenu d'insertion (RI), était criblé de dettes et où l'Office des poursuites avait été saisi d'une requête en réalisation du bien immobilier par au moins deux créanciers, ce qui impliquerait un prix de vente probablement inférieur à une vente de gré à gré et des frais conséquents, a considéré qu'il y avait lieu de privilégier l'offre qui permettrait d'assainir la situation financière de la personne concernée au mieux de ses intérêts et au plus vite. Dès lors que l'offre de E. \_\_\_\_\_ était supérieure de 25% à celle de T. \_\_\_\_\_ et ne comportait pas moins de précisions que la seconde s'agissant du financement obtenu, l'autorité de protection a invité la curatrice à signer, au nom et pour le compte de

F.\_\_\_\_\_, un acte de vente à terme conditionnelle et droit d’emtion concernant l’immeuble dont l’intéressé était propriétaire à [...] au prix de 1’500’000 fr., correspondant au projet d’acte de vente à terme conditionnelle et droit d’emtion du 26 septembre 2019 établi par Me Alexandra Tharin et remis au juge à l’audience, lequel devait être payé au comptant préalablement à la réquisition du transfert immobilier. Ce faisant, la première juge a refusé d’approuver la vente à terme conditionnelle et droit d’emtion selon l’acte notarié du 12 juillet 2019 de Me Jana Rossier, relevant encore que la question de l’éventuelle commission due à [...] (de l’ordre de 36’000 fr. selon l’Office des curatelles et tutelles professionnelles [OCTP]) n’apparaissait pas pertinente dans l’analyse de l’opportunité de vendre le bien de l’intéressé aux meilleures conditions dans la mesure où le montant de la commission possiblement due était bien inférieur à la différence de prix entre l’offre de T.\_\_\_\_\_ et celle de E.\_\_\_\_\_.

**B.** Par acte du 26 novembre 2019, T.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision en concluant à sa réforme en ce sens que son offre, qu’il portait à 1’600’000 fr., soit retenue.

**C.** La Chambre retient les faits suivants, nécessaires à l’examen de la cause :

**1.** F.\_\_\_\_\_ est né le [...] 1962. Il a notamment hérité de sa mère, en octobre 2011, d’une maison sise à [...], chemin de [...], estimée par [...] le 21 décembre 2016, à la demande du prénommé, à 1’150’000 fr. (valeur vénale ou de marché).

**2.** Par ordonnance de mesures d’extrême urgence du 27 avril 2018, la juge de paix a institué une curatelle de représentation et de gestion provisoire au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) en faveur de F.\_\_\_\_\_ qui, selon le Centre social régional de Lausanne (CSR), faisait notamment l’objet de

nombreuses poursuites, et a nommé P.\_\_\_\_\_, assistante sociale auprès de l'OCTP en qualité de curatrice provisoire.

Dans son rapport d'expertise du 17 mai 2018, [...] Immobilier, mandaté par l'Office des poursuites de la Riviera - Pays-d'Enhaut, a indiqué une valeur vénale du bien de F.\_\_\_\_\_ de 958'000 fr. et une valeur d'amateur d'environ 1'500'000 francs.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 15 juin 2018, confirmée par arrêt de la Chambre des curatelles du 15 octobre 2018, la juge de paix a notamment ouvert une enquête en institution d'une curatelle en faveur de F.\_\_\_\_\_, confirmé la curatelle de représentation et de gestion provisoire précédemment instituée et maintenu en qualité de curatrice provisoire P.\_\_\_\_\_, dont elle a défini les tâches.

Le 13 juillet 2018, [...] a accordé à [...] un ultime délai au 31 décembre 2018 pour rembourser les prêts hypothécaires en lien avec l'immeuble dont il était propriétaire à [...], rappelant que les prêts avaient été dénoncés pour le 19 octobre 2017.

Le 19 juillet 2018, l'OCTP a informé l'autorité de protection que F.\_\_\_\_\_ avait été expulsé de l'appartement qu'il louait chemin des [...], qu'il vivait désormais dans la maison dont il avait hérité à [...], qu'il avait dilapidé toute sa fortune, que ses dettes et ses poursuites s'élevaient à environ 650'000 fr., qu'il refusait d'ouvrir ses courriers et de répondre au téléphone et qu'il ne collaborait aucunement avec sa curatrice. Au vu de la situation, il apparaissait que seule la vente de la maison permettrait d'éviter une réalisation forcée, laquelle avait d'ailleurs été requise par un créancier. L'office précisait néanmoins que la personne concernée refusait toute visite de sa maison.

Par décision du 27 juillet 2018, la juge de paix a nommé Me Ludovic Tirelli en qualité de curateur ad hoc de F.\_\_\_\_\_ afin de le représenter selon l'art. 449a CC dans le cadre de la procédure en institution d'une curatelle en sa faveur.

Par courrier du 29 janvier 2019, P.\_\_\_\_\_ a requis de l' [...] un délai supplémentaire pour rembourser les prêts hypothécaires de F.\_\_\_\_\_ et de suspendre, dans l'intervalle, la procédure en réalisation du bien-fonds de l'intéressé.

A l'audience de la juge de paix du 1<sup>er</sup> février 2019, Me Ludovic Tirelli a indiqué qu'une éventuelle restriction des droits de F.\_\_\_\_\_ sur son bien-fonds pourrait être opportune afin de permettre sa vente au meilleur prix. P.\_\_\_\_\_ s'est ralliée à cet avis.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 1<sup>er</sup> février 2019, confirmée par arrêt de la Chambre des curatelles du 23 mai 2019, la juge de paix, considérant notamment que F.\_\_\_\_\_, qui refusait de collaborer, faisait l'objet de poursuites conséquentes, qu'il y avait un risque que ses créanciers demandent la réalisation de son immeuble et qu'il convenait d'agir rapidement afin de procéder à une vente de gré à gré et d'éviter une vente aux enchères qui serait financièrement nettement moins favorable, a modifié la mesure instituée le 15 juin 2018 en faveur de F.\_\_\_\_\_. Ce faisant, l'autorité de protection a institué une curatelle provisoire de représentation avec limitation partielle de l'exercice des droits civils et de gestion au sens des art. 394 al. 2, 395 al. 3 et 4, et 445 CC, retiré provisoirement à F.\_\_\_\_\_ ses droits civils pour tous les actes liés au bien immobilier n° [...] dont il était propriétaire sur la commune de [...], en particulier en lien avec toutes les opérations préalables, pendantes ou postérieures à sa vente de gré à gré, privé provisoirement l'intéressé de sa faculté d'accéder et de disposer de trois comptes ouverts à son nom auprès de [...], sous n° [...], dit que l'interdiction de disposer de l'immeuble serait mentionnée au registre foncier et dit que la curatrice P.\_\_\_\_\_ aurait pour mission, en sus des tâches qui lui avaient été confiées dans l'ordonnance de mesures provisionnelles du 15 juin 2018, de procéder pour autant que de besoin à la vente de gré à gré du bien immobilier susmentionné.

Egalement le 1<sup>er</sup> février 2019, la juge de paix a consenti à l'acte constitutif de cédula hypothécaire de registre établi le 17 décembre 2018 par Me Serge Yersin, notaire à Lausanne, en faveur du Service de prévoyance et d'aide sociale (SPAS), pour un montant de 156'000 fr. portant sur l'immeuble n° [...] de [...].

Le 8 février 2019, l' [...] a informé F.\_\_\_\_\_ qu'elle renonçait à dénoncer les prêts hypothécaires qu'il avait contractés, mais qu'en cas de non-respect des termes des contrats, elle serait dans l'obligation de les dénoncer, sans autres informations.

Le 15 mai 2019, F.\_\_\_\_\_ représenté par sa curatrice, a conclu avec [...] un contrat de courtage exclusif, pour une durée de six mois, indiquant un prix de vente de 1'300'000 francs.

**3.** Par requête du 15 juillet 2019, la curatrice, par le biais de [...], juriste spécialisée à l'OCTP, a requis le consentement à l'acte de vente à terme conditionnelle - emption signé le 12 juillet 2019 devant Me [...], notaire à Montreux, par P.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, portant sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], pour un montant de 1'200'000 francs. P.\_\_\_\_\_ rappelait qu'en raison des nombreuses poursuites dont l'intéressé faisait l'objet (de 257'108 fr. 85 et de 61'958 fr. 60 selon relevés respectifs du 9 juillet 2019 des Offices des poursuites des districts de la Riviera - Pays-d'Enhaut et de Lausanne) et de la saisie du bien immobilier, la vente de gré-à-gré du bien concerné était urgente, d'autant qu'une nouvelle réquisition de vente avait été introduite par l'un des créanciers, que de nombreux autres créanciers étaient en mesure de la demander, que le stade de la réalisation était atteint, qu'une vente aux enchères par l'intermédiaire de l'OP ne permettrait pas d'atteindre un prix de vente du bien immobilier aussi important qu'une vente effectuée de gré-à-gré et qu'elle occasionnerait des frais importants.

Par courrier du 5 août 2019, Me Ludovic Tirelli a indiqué que F.\_\_\_\_\_ s'opposait à la vente de sa maison selon les modalités prévues dans l'acte notarié Jana Rossier.

Par courriel du 9 septembre 2019, [...], huissier chef auprès de l'Office des poursuites de Lausanne, a informé la curatrice que l'Administration cantonale des impôts et [...] avaient requis la réalisation de l'immeuble pour un total d'environ 60'000 fr., laquelle impliquerait aux enchères forcées des frais de l'ordre de 10'000 à 15'000 francs.

Par courriers des 18 et 19 septembre 2019, [...] « Bureau de conseils » a informé l'autorité de protection qu'un contrat de courtage avait été conclu avec F.\_\_\_\_\_ le 12 octobre 2017 pour la vente de son bien immobilier à [...], qu'il avait transmis à la curatrice, le 3 septembre 2019, une offre de E.\_\_\_\_\_ pour l'achat du bien en question au prix de 1'500'000 fr. et que le financement de la part de [...] à Vevey avait été validé.

A l'audience du 20 septembre 2019, P.\_\_\_\_\_ a rappelé le caractère de la vente de l'immeuble, précisant que [...] avait été mandatée dans un premier temps par F.\_\_\_\_\_ lui-même et que le bien avait été mis en vente au prix de 1'799'000 fr. sans qu'aucun acheteur concret n'ait été trouvé.

Par courrier du 20 septembre 2019, la juge de paix a donné la possibilité à F.\_\_\_\_\_, qui ne s'était pas présenté à l'audience, de se déterminer sur l'offre de E.\_\_\_\_\_ et l'a informé que l'opportunité de consentir à la vente serait examinée sans nouvelle audience.

Egalement le 30 septembre 2019, Me Alex Wagner a remis un projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption du 26 septembre 2019 notarié [...], à Lausanne, pour l'achat du bien par E.\_\_\_\_\_ au prix de 1'500'000 fr., ainsi que divers documents dont il ressortait que le prénommé disposait d'un compte auprès de [...] et qu'une demande de financement auprès de la [...] avait été faite.

Dans ses déterminations du 8 octobre 2019, la curatrice a estimé l'offre de E.\_\_\_\_\_ moins sérieuse que celle signée devant le

notaire Rossier le 12 juillet 2019, d'autant que les pièces produites n'attestent pas que le financement auprès d'un établissement bancaire ait été obtenu et qu'une commission de courage de 3% serait due à [...] qui avait trouvé l'acheteur.

Par courrier du 10 octobre 2019, Me Ludovic Tirelli a exposé que l'offre de E.\_\_\_\_\_ était sérieuse et devait, dans l'intérêt de F.\_\_\_\_\_, être préférée à celle de T.\_\_\_\_\_.

Par courriers des 14 et 25 octobre 2019, F.\_\_\_\_\_ a refusé l'offre de E.\_\_\_\_\_, faisant valoir qu'il était en pourparlers avec deux acquéreurs potentiels.

### **En droit :**

**1.** Le recours est dirigé contre une décision de la justice de paix refusant de consentir à la vente proposée par le curateur, en application de l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC, d'un bien immobilier propriété d'une personne sous curatelle de représentation et de gestion privée des droits civils pour tous les actes liés à ce bien.

**2.** Le recours de l'art. 450 CC est ouvert à la Chambre des curatelles (art. 8 LVPAE [loi du 29 mai 2012 d'application du droit fédéral de la protection de l'adulte et de l'enfant ; RSV 211.255] et 76 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]) contre les décisions de l'autorité de protection de l'adulte dans les trente jours dès la notification de la décision (art. 450b al. 1 CC).

Les personnes parties à la procédure, les proches de la personne concernée et les personnes qui ont un intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de la décision ont qualité pour recourir (art. 450 al. 2 CC). Le recours doit être motivé et interjeté par écrit (art. 450 al. 3 CC), les exigences de motivation ne devant cependant pas être

trop élevées (Droese/Steck, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 6<sup>e</sup> éd., Bâle 2018, n. 42 ad art. 450 CC, p. 2825).

S'agissant de l'intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée, la légitimation à recourir suppose un intérêt juridique qui doit être sauvegardé par le droit de la protection de l'adulte ; un simple intérêt de fait ne suffit pas. Un tiers n'est dès lors habilité à recourir que s'il fait valoir une violation de ses propres droits. Il n'aura ainsi pas la qualité pour recourir s'il prétend défendre les intérêts de la personne concernée, alors qu'il n'est en réalité pas un proche de celle-ci (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 concernant la révision du code civil suisse [Protection de l'adulte, droit des personnes et droit de la filiation], FF 2006 pp. 6716 s.). En d'autres termes, un tiers non proche peut ainsi recourir lorsqu'il se plaint de la violation de ses propres droits et intérêts juridiquement protégés, lorsque ces droits sont directement en relation avec la mesure, respectivement doivent être protégés par la mesure et que l'autorité de protection aurait dû tenir compte de ces intérêts (TF 5A\_979/2013 du 28 mars 2014 consid. 4.2 ; ATF 137 III 67 consid. 3.1 ss, JdT 2012 II 373). Le cocontractant du contrat à approuver n'aura en règle générale pas la qualité pour recourir contre la décision de l'autorité de protection de refuser le consentement, étant donné que ses intérêts ne font pas partie des intérêts protégés (Biderbost, Commentaire du droit de la famille [CommFam], Protection de l'adulte, Berne 2013, n. 50 ad art. 416 CC, p. 608 ; Droit de la protection de l'adulte, Guide pratique COPMA 2012, n. 7.44, p. 217).

L'absence d'un tel intérêt, qui doit être constaté d'office, entraîne l'irrecevabilité du recours (CACI 7 juillet 2014/329 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 2.1 ad art. 311 CPC, p. 950).

**3.** En vertu des principes exposés ci-dessus, le recourant, qui a formé une offre pour l'acquisition d'un bien immobilier appartenant à la personne concernée, n'a pas d'intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée au sens de l'art. 450 al. 2 ch. 3 CC.

Dès lors qu'il n'est ni un proche, ni un tiers dont les intérêts juridiques sont touchés, le recourant ne peut déduire sa qualité pour recourir de l'art. 450 al. 2 ch. 1 CC, même s'il a été soutenu dans sa démarche par la curatrice. Certes l'offre du recourant a été refusée au profit d'une offre postérieure plus élevée, dont il se plaint qu'elle ait été soumise au vendeur sans qu'il n'en ait été informé ni que la possibilité de surenchérir ne lui ait été offerte. L'intérêt du recourant ne faisant toutefois pas partie des intérêts juridiquement protégés (l'intérêt individuel d'un acheteur étant irrelevante dans le processus de ratification d'une vente conclue par un curateur et l'acheteur ne défendant par essence que ses propres intérêts qui sont, par nature, différents de ceux de la personne concernée) et le vice constaté n'étant pas réparable, le recours doit être déclaré irrecevable. Au demeurant, le prix offert par le recourant était inférieur d'environ 25% à celui pour lequel la justice de paix a donné son consentement, de sorte qu'il ne saurait être reproché à cette dernière d'avoir insuffisamment pris en compte les intérêts de la personne concernée. Partant, le recourant ne peut pas compléter ses écritures comme il le requiert.

**4.** En conclusion, le recours est irrecevable.

Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 74a al. 4 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires en matière civile ; RSV 270.11.5]).

Par ces motifs,  
la Chambre des curatelles du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

**I.** Le recours est irrecevable.

II. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires, est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. T. \_\_\_\_\_,
- Mme P. \_\_\_\_\_, Office des curatelles et tutelles professionnelles,
- M. F. \_\_\_\_\_,
- Me Ludivoc Tirelli,

et communiqué à :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne,

par l'envoi de photocopies.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :