

**CHAMBRE DES CURATELLES**

---

---

**Arrêt du 2 mai 2023**

---

Composition : Mme ROULEAU, présidente  
Mmes Kühnlein et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Saghbini

\*\*\*\*\*

**Art. 416 al. 1 ch. 4 CC**

La Chambre des curatelles du Tribunal cantonal prend séance pour statuer sur le recours interjeté par **C.\_\_\_\_\_**, à [...], contre la décision rendue le 22 février 2023 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause la concernant.

Délibérant à huis clos, la Chambre voit :

**En fait :**

**A.** Par décision du 22 février 2023, la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : le premier juge ou la juge de paix) a consenti à la vente par O.\_\_\_\_\_, au nom de C.\_\_\_\_\_ (ci-après : la personne concernée) de la parcelle n° [...] de la Commune d'[...] au lieu-dit [...] à U.\_\_\_\_\_ pour le prix de 130'000 fr., conformément à l'acte de vente à terme conditionnelle instrumenté le 23 janvier 2023, sous minute n° [...] de Me Q.\_\_\_\_\_, notaire à [...], et a mis les frais de la décision, par 100 fr., à la charge de la personne concernée.

**B.** Par acte du 21 mars 2023, C.\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) a recouru contre cette décision.

Les 30 et 31 mars 2023, la recourante a notamment écrit qu'elle souhaitait habiter à Genève.

Par courrier du 25 avril 2023, les intervenants du Service des curatelles et tutelles professionnelles (ci-après : SCTP) ont indiqué avoir été informés que la recourante se trouvait en soins palliatifs au moment de rédiger son recours et que sa santé se dégradait fortement, précisant qu'en l'état, selon le personnel soignant, sa situation médicale serait stabilisée.

**C.** La Chambre des curatelles retient les faits suivants :

**1.** C.\_\_\_\_\_ est née le [...] 1944. Elle est propriétaire d'une maison mitoyenne située au [...], dans la Commune d'[...]

**2.** Depuis le 8 février 2021, C.\_\_\_\_\_ a fait l'objet de diverses mesures de protection, notamment plusieurs placements provisoires à des

fins d'assistance en milieu hospitalier et en établissement médico-social (ci-après : EMS), ainsi que des mesures ambulatoires. Une enquête en placement à des fins d'assistance est en cours.

Une curatelle de représentation et de gestion au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) a également été instituée en faveur de la personne concernée et un assistant social au SCTP nommé en qualité de curateur, selon décision rendue le 25 mars 2021 par la Justice de paix du district d'Aigle (ci-après : la justice de paix).

Par ailleurs, par décision du 21 octobre 2021, la justice de paix a retiré à C.\_\_\_\_\_ ses droits civils pour toute acquisition ou aliénation de biens immobiliers, a modifié la curatelle de représentation et de gestion, au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC, en une curatelle de représentation avec limitation de l'exercice des droits civils et de gestion, au sens des art. 394 al. 2 et 395 al. 1 CC, et a maintenu le curateur du SCTP.

Enfin, par ordonnance de mesures provisionnelles du 11 août 2022, la justice de paix a notamment levé provisoirement les mesures ambulatoires instituées en faveur de C.\_\_\_\_\_, a confirmé le placement provisoire à des fins d'assistance de l'intéressée à X.\_\_\_\_\_ ou dans tout autre établissement approprié, a délégué aux médecins de X.\_\_\_\_\_ ou de tout autre établissement l'hébergeant la compétence de lever le placement provisoire et les a invités à informer immédiatement l'autorité de protection de l'adulte en cas de levée de la mesure.

**3.** Par courrier du 14 octobre 2022, le Dr [...], chef de clinique adjoint au [...] de X.\_\_\_\_\_, a indiqué que la personne concernée intégrait W.\_\_\_\_\_, à [...], en long séjour.

**4.** Dans l'intervalle, les intervenants du SCTP ont entrepris des démarches afin de réaliser le bien immobilier de C.\_\_\_\_\_, car sa situation financière était précaire. Par courrier du 6 août 2021, ils ont exposé que l'estimation du 4 août 2021 faite par H.\_\_\_\_\_ retenait une valeur vénale de 70'000 fr., que le bâtiment était considéré en partie comme insalubre et qu'il n'y avait que la bâtisse, soit la construction de base, qui avait encore une valeur, ajoutant qu'il était difficile d'estimer précisément l'immeuble car il pourrait exister d'éventuels problèmes supplémentaires cachés par les affaires dans la maison. Les intervenants du SCTP ont souligné que la valeur fiscale du bien immobilier en question était de 191'000 fr., mais que des démarches auprès de l'Administration cantonale des impôts (ACI) allaient être entreprises car cette valeur fiscale était visiblement trop élevée. Ils ont souligné que les prestations complémentaires (PC) étaient limitées en raison du fait que la personne concernée était propriétaire d'un bien immobilier d'une telle valeur fiscale. Ils ont par ailleurs exposé qu'une restriction du droit d'aliéner au sens de la LP (Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) concernant l'immeuble avait été inscrite au Registre foncier et qu'après discussion avec l'Office des poursuites, les créanciers de C.\_\_\_\_\_ ne devraient *a priori* pas requérir la vente pour un montant de 2'500 fr., même si cela n'était pas exclu. Les intervenants du SCTP ont encore relevé que la personne concernée allait faire l'objet de nouvelles poursuites pour des factures impayées et ont mentionné avoir la possibilité de mandater un courtier de H.\_\_\_\_\_ pour vendre l'immeuble, précisant qu'il était envisagé de mandater un autre courtier afin d'obtenir une seconde estimation.

**5.** Par décision du 6 janvier 2022, la juge de paix a nommé O.\_\_\_\_\_, assistante sociale au SCTP, en qualité de curatrice de la personne concernée, en remplacement du curateur précédent qui avait cessé ses fonctions.

**6.** Par courrier du 5 juillet 2022, la curatrice a transmis à la justice de paix les deux estimations du bien immobilier sis à [...], relevant que les 70'000 fr. et 90'000 articulés étaient en dessous de la valeur de 200'000 fr. à laquelle C.\_\_\_\_\_ avait indiqué vouloir vendre sa maison. Elle a mentionné qu'après discussion avec le courtier de H.\_\_\_\_\_, il était envisagé de mettre le bien immobilier en vente à hauteur de 90'000 fr. et éventuellement d'adapter le prix en fonction du nombre de visites et d'offres. La curatrice a sollicité l'accord de l'autorité de protection de l'adulte pour la mise en vente à ce prix, précisant que l'un des créanciers de la personne concernée avait requis la vente de l'immeuble auprès de l'Office des poursuites et qu'un montant d'environ 30'000 fr. était dû à l'EMS où résidait C.\_\_\_\_\_, de sorte qu'il était dans son intérêt de mettre en vente le bien immobilier rapidement afin d'éviter qu'il soit vendu aux enchères.

Par courrier du 11 juillet 2022, la juge de paix a indiqué à la curatrice qu'au vu de l'avis unanime des professionnels de l'immobilier contactés, il paraissait envisageable de proposer le bien immobilier à la vente pour le prix de 90'000 francs.

**7.** Le 25 janvier 2023, O.\_\_\_\_\_ a sollicité le consentement de l'autorité de protection de l'adulte à la vente de l'immeuble appartenant à C.\_\_\_\_\_. Elle a rappelé que ce bien immobilier avait fait l'objet de deux estimations immobilière, la première l'ayant évalué à 70'000 fr. et la seconde à 90'000 fr., que l'immeuble était extrêmement vétuste et que seule la construction de base avait encore une valeur, de sorte qu'il n'était pas envisageable d'y habiter en l'état, ajoutant qu'en dehors de son état matériel, ce bien était situé en zone agricole, ce qui limitait les possibilités de travaux pour les potentiels acheteurs. Elle a également rappelé que le bien immobilier faisait l'objet de restrictions du droit d'aliéner au sens de la LP et d'une réquisition de vente par l'Office des poursuites. A cet égard, O.\_\_\_\_\_ a mentionné que l'Office des poursuites avait autorisé le SCTP à procéder à la vente du bien sans organiser de vente aux enchères, dans la mesure où la vente intervenait rapidement. Elle a par ailleurs relevé qu'en

2022, l'EMS avait introduit une poursuite à l'encontre de C.\_\_\_\_\_ pour un montant de 27'050 fr. 95, précisant que les factures ouvertes avaient depuis lors continué d'augmenter. Elle a ajouté que les prestations complémentaires en faveur de la personne concernée étaient limitées dès lors qu'il était tenu compte de la fortune que représentait le bien immobilier. La curatrice a en outre relevé que les affaires de C.\_\_\_\_\_ avaient été débarrassées afin de permettre l'accès à l'ensemble de la maison, étant relevé que certaines, en bon état, étaient stockées gratuitement dans un local appartenant au courtier chargé de la vente et que des démarches étaient en cours pour déplacer ces objets dans un garde-meuble proche de son lieu de vie afin que C.\_\_\_\_\_ puisse s'y rendre avec les soignants pour trier ses affaires. O.\_\_\_\_\_ a souligné que H.\_\_\_\_\_ avait été mandaté comme courtier pour la vente du bien immobilier, que celui-ci avait été mis sur le marché en septembre 2022 et novembre 2022 pour le prix de CHF 90'000, et que l'offre la plus élevée était celle de U.\_\_\_\_\_ pour un montant de 130'000 francs. Elle a indiqué que Me Q.\_\_\_\_\_, notaire à [...], avait établi un acte de vente à terme conditionnelle, que la signature de cet acte avait été organisée le 23 janvier 2023 et que ledit acte prévoyait qu'il serait caduc si la décision de consentement définitive et exécutoire n'était pas donnée avant le 31 mai 2023. La curatrice a encore indiqué qu'il était dans l'intérêt de la personne concernée de procéder à la vente du bien immobilier et qu'à défaut, ce bien ferait l'objet d'une vente aux enchères, dont le produit serait vraisemblablement inférieur à 130'000 francs. Elle a donc requis, en application de l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC, que l'autorité de protection autorise les intervenants du SCTP à signer l'acte notarié.

Le 1<sup>er</sup> février 2023, la juge de paix a interpellé C.\_\_\_\_\_ sur le courrier du 25 janvier 2023 de sa curatrice, lui fixant un délai au 13 février 2023 pour se déterminer et précisant que sans nouvelle de sa part dans ce délai, il serait statué à huis clos sur la requête de la curatrice. L'intéressée n'a pas réagi dans le délai imparti.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Le recours est dirigé contre une décision de la juge de paix autorisant, en application de l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC, la vente de l'immeuble de la recourante.

### **1.2**

**1.2.1** Contre une telle décision, 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 ; BLV 211.255] et 76 al. 2 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]) dans les trente jours dès la notification de la décision (art. 450b al. 1 CC ; cf. notamment CCUR 19 août 2020/167). 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 attaquée ont qualité pour recourir (art. 450 al. 2 CC). Le recours doit être dûment motivé et interjeté par écrit (art. 450 al. 3 CC).

**1.2.2** L'art. 446 al. 1 CC prévoit que l'autorité de protection établit les faits d'office. Compte tenu du renvoi de l'art. 450f CC aux règles du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'art. 229 al. 3 CPC est applicable devant cette autorité, de sorte que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admis jusqu'aux délibérations. Cela vaut aussi en deuxième instance (Droese, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, 7<sup>e</sup> éd., Bâle 2022 [ci-après : BSK Zivilgesetzbuch I], n. 7 ad art. 450a CC, p. 2943, et les auteurs cités ; TF 5C\_1/2018 du 8 mars 2019 consid. 5.1 et les références citées). En matière de protection de l'adulte et de l'enfant, la maxime inquisitoire illimitée est applicable, de sorte que les restrictions posées par l'art. 317 CPC pour l'introduction de faits ou moyens de preuve nouveaux sont inapplicables (cf. JdT 2011 III 43 ; CCUR 16 avril 2020/74).

**1.2.3** La Chambre des curatelles doit procéder à un examen complet de la décision attaquée, en fait, en droit et en opportunité (art. 450a CC), conformément à la maxime d'office et à la maxime inquisitoire, puisque ces principes de la procédure de première instance s'appliquent aussi devant l'instance judiciaire de recours (Droit de la protection de l'adulte, Guide pratique COPMA, Zurich/St-Gall 2012, ci-après : Guide pratique COPMA 2012, n. 12.34, p. 289). Elle peut confirmer ou modifier la décision attaquée devant elle. Dans des circonstances exceptionnelles, elle peut aussi l'annuler et renvoyer l'affaire à l'autorité de protection, par exemple pour compléter l'état de fait sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC, applicable par renvoi des art. 450f CC et 20 LVPAE). Selon les situations, le recours sera par conséquent réformatoire ou cassatoire (Guide pratique COPMA 2012, n. 12.39, p. 290).

Conformément à l'art. 450d CC, la Chambre des curatelles donne à la justice de paix (art. 4 al. 1 LVPAE) l'occasion de prendre position (al. 1), cette autorité pouvant, au lieu de prendre position, reconsidérer sa décision (al. 2).

**1.3** En l'espèce, sommairement motivé et interjeté en temps utile par la personne concernée, partie à la procédure, le présent recours est recevable.

Le recours étant manifestement mal fondé au vu des considérations qui seront développées ci-après, il a été renoncé à consulter l'autorité de protection. La curatrice n'a pas non plus été invitée à se déterminer.

## **2.**

**2.1** La Chambre des curatelles, qui n'est pas tenue par les moyens et les conclusions des parties, examine d'office si la décision n'est pas affectée de vices d'ordre formel. Elle ne doit annuler une décision que s'il ne lui est pas possible de faire autrement, soit parce qu'elle est en présence d'une procédure informelle, soit parce qu'elle constate la violation

d'une règle essentielle de la procédure à laquelle elle ne peut elle-même remédier et qui est de nature à exercer une influence sur la solution de l'affaire (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, nn. 3 et 4 ad art. 492 CPC-VD, p. 763, point de vue qui demeure valable sous l'empire du nouveau droit).

**2.2** La procédure devant l'autorité de protection est régie par les art. 443 ss CC. La personne concernée doit être entendue personnellement, à moins que l'audition personnelle ne paraisse disproportionnée (art. 447 al. 1 CC).

**2.3** En l'espèce, la juge de paix a imparti à la recourante un délai pour se déterminer par écrit, la rendant par ailleurs attentive au fait que passé l'échéance, elle statuerait à huis clos et rendrait une décision. La recourante n'a pas réagi. Partant, le droit d'être entendu de celle-ci a été respecté.

La décision entreprise est donc formellement correcte et peut être examinée sur le fond.

### **3.**

**3.1** La recourante s'oppose à la vente de son immeuble, contestant le prix et exposant qu'elle n'est pas d'accord de le vendre en dessous de 200'000 francs.

**3.2** L'art. 416 al. 1 ch. 4 CC prévoit que lorsque le curateur agit au nom de la personne concernée, il doit requérir le consentement de l'autorité de protection de l'adulte, notamment pour acquérir ou aliéner des immeubles, les grever de gages ou d'autres droits réels ou construire au-delà des besoins de l'administration ordinaire.

Dans le cadre d'une autorisation donnée en application de l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC, l'autorité de protection doit effectuer une analyse complète de l'acte juridique envisagé, sous l'angle des intérêts de la

personne protégée, ce qui implique une vision complète des circonstances du cas d'espèce (Biderbost, Commentaire du droit de la famille, Protection de l'adulte, Berne 2013 [ci-après : CommFam], n. 44 ad art. 416 CC, p. 605). Le but de l'examen de la requête par l'autorité est de se forger la conviction que, pour l'affaire en cause, le consentement doit être accordé ou au contraire refusé. Dans cette perspective, ce sont les intérêts de la personne concernée qui doivent prévaloir. Il faut, d'une part, prendre en compte ses intérêts économiques, qui résident en particulier dans le gain réalisé, respectivement dans le rapport entre la prestation et la contre-prestation, le cas échéant en tenant également compte des prévisions que l'on peut établir quant à l'évolution de la situation (Biderbost, CommFam, n. 47 ad art. 416 CC, pp. 605 et 606 ; Vogel, BSK Zivilgesetzbuch I, op. cit., n. 46 ad art. 416/417 CC, p. 2657). La sauvegarde des intérêts de la personne concernée ne se réduit en principe pas à la simple constatation que ceux-ci ne sont pas menacés : en règle générale, il faut une raison particulière ou un besoin précis pour justifier l'acte juridique envisagé, par exemple un besoin de liquidités pour la vente d'un immeuble (Biderbost, CommFam, n. 48 ad art. 416 CC, p. 607 ; CCUR 6 juin 2019/105 consid. 3.1.2 ; CCUR 2 juin 2016/110).

**3.3** En l'espèce, la recourante a toujours fait savoir à sa curatrice qu'elle ne voulait pas vendre son bien immobilier à moins de 200'000 francs. Cependant, ses souhaits ne peuvent pas être exaucés et il faut constater que la juge de paix a correctement contrôlé l'activité de la curatrice s'agissant de la mise sur le marché du bien immobilier en question. Selon une première expertise, la valeur vénale de ce bien est de 70'000 francs. Une seconde expertise a été effectuée et a évalué le bien à 90'000 francs. Proposé sur le marché, l'immeuble a trouvé un acquéreur au prix de 130'000 francs. La vente est ferme, mais conditionnée à l'obtention de l'autorisation de la juge de paix. Au vu de la situation financière de la recourante qui est sous mesure de placement à des fins d'assistance et qui fait l'objet de poursuites, il y a lieu de consentir à cette vente, d'autant que la curatrice avait initié les démarches en août 2021 et que l'Office des poursuites a été saisi d'une requête en réalisation du bien immobilier, ce qui impliquerait un prix de vente probablement inférieur à

une vente de gré à gré avec des frais conséquents. Dans ces circonstances, l'acte concerné est donc dans l'intérêt de la recourante, étant précisé que le produit de la vente lui permettra de disposer de liquidités lui permettant le cas échéant de payer ses factures et ses dettes.

**4.** En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 300 fr. (art. 74a al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC, applicable par renvoi de l'art. 450f CC).

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 rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs) sont mis à la charge de la recourante C.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mme C. \_\_\_\_\_,
- SCTP, à l'att. de Mme O. \_\_\_\_\_,

et communiqué à :

- Mme la Juge de paix du district d'Aigle,

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).

La greffière :