

CHAMBRE DES CURATELLES

Arrêt du 30 janvier 2020

Composition : M. KRIEGER, président
Mmes Rouleau et Kühnlein, juges
Greffière : Mme Paschoud-Wiedler

Art. 416 al. 1 ch. 4 CC

La Chambre des curatelles du Tribunal cantonal prend séance pour statuer sur le recours interjeté par **Q.P.**_____, à [...], contre la décision rendue le 18 novembre 2019 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause concernant **P.P.**_____, également à [...].

Délibérant à huis clos, la Chambre voit :

En fait :

A. Par décision du 18 novembre 2019, adressée pour notification le 25 novembre 2019, la Juge de paix du district de Morges (ci-après: juge de paix) a consenti à la conclusion entre, d'une part, P.P._____, représenté par sa curatrice, M._____, et d'autre part, B._____, du contrat de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption portant sur les parcelles n° [...], [...] et [...] de la Commune de [...], dont est propriétaire P.P._____, au prix de 98'538 fr. selon projet d'acte établi le 11 novembre 2019 par Me [...], notaire à [...] (I), privé d'effet suspensif tout recours éventuel contre la décision (II) et dit que les frais de justice étaient laissés à la charge de l'Etat (III).

La première juge a considéré en substance que la situation financière de P.P._____ et de son épouse devenait de plus en plus précaire, si bien qu'il convenait de vendre les parcelles non bâties dont ce dernier était propriétaire afin de régler ses créances et de financer l'entretien minimum de son bien immobilier bâti. Le courtier en charge de l'affaire avait confirmé que la vente de terrains non bâtis, agricoles et viticoles, et non contigus était difficilement envisageable à un acquéreur autre que le locataire actuel, soit B._____. En outre, même si le terrain avait été estimé par [...] Sàrl à un montant de 155'490 fr., la vente à un prix inférieur, soit 98'538 fr. tenait compte du fait que B._____ avait fait des investissements pour un montant total de 55'418 fr. selon pièces figurant au dossier.

B. Par acte du 27 décembre 2019, Q.P._____, fils de P.P._____, a recouru contre cette décision en concluant à l'annulation du consentement à la vente.

Le 24 janvier 2020, il a requis l'assistance judiciaire.

C. La Chambre retient les faits suivants :

1. P.P._____, né le [...] 1938, et B.P._____, née le [...] 1942, se sont mariés le [...] 1960. De cette union est né Q.P._____ le [...] 1960.

P.P._____, qui séjourne depuis le mois de décembre en EMS, est notamment propriétaire, de manière individuelle, des parcelles n° [...], [...] et [...] sises sur la Commune de [...]. Ces parcelles sont constituées de vignes et de pré-champs.

2. Le 1^{er} janvier 2010, P.P._____ et B._____ ont conclu un bail à ferme agricole d'une durée de douze ans sur les parcelles susmentionnées. Le contrat prévoyait qu'un certain nombre de travaux de rénovation seraient effectués par B._____ sur ces parcelles contre une « rémunération adéquate » de P.P._____.

A la demande de B._____, la société [...] a établi, le 11 février 2013, un rapport concernant ces parcelles. Il apparaissait que celles-ci avaient plus de vingt-huit ans, des installations dans un état « juste satisfaisant » et que de nombreux pieds de vignes étaient manquants, si bien que la valeur de l'actif plantes, à fin de l'année 2012, devait être considéré comme nul.

3. Par décision du 10 janvier 2017, la Justice de paix de paix du district de Morges (ci-après: justice de paix) a notamment institué une curatelle de portée générale au sens de l'art. 398 CC en faveur de P.P._____ et l'a privé de l'exercice de ses droits civils. Cette mesure a été confiée en dernier lieu à M._____, curatrice professionnelle auprès de l'Office des curatelles et tutelles professionnelles (OCTP ; depuis le 1^{er} janvier 2020 : Service des curatelles et tutelles professionnelles [SCTP]).

4. Dans son rapport périodique du 17 juillet 2018, M._____ a indiqué que l'ensemble des revenus de la personne concernée ne couvrait pas l'entier de ses dépenses et que, au vu de sa situation financière précaire, il y aurait probablement lieu d'envisager la vente des terrains et des biens immobiliers lui appartenant afin de financer sa prise en charge.

5. Le 3 décembre 2018, la société [...] Sàrl a rendu un rapport d'estimation de la valeur vénale des biens-fonds de P.P._____. L'expert retenait que la valeur vénale des parcelles n° [...], [...] et [...] sises à [...] était de 155'490 francs.

6. Le 12 novembre 2019, M._____ et [...], juriste spécialiste auprès de l'OCTP, ont requis le consentement de l'autorité de protection pour procéder à la vente des parcelles susmentionnées à B._____ au prix de 98'538 francs. A l'appui de leur requête, ils ont fait valoir que la situation financière de P.P._____ et de B.P._____ devenait de plus en plus précaire et que le produit de la vente permettrait de régler leurs dettes, en particulier leurs arriérés de pensions d'EMS.

Ils ont notamment joint un mail de [...], employée auprès de l'agence immobilière [...], à [...], adressé à [...], indiquant que le bail de B._____ prendrait fin au plus tôt le 31 décembre 2021, qu'il était fort probable que ce dernier demande une indemnisation en cas de résiliation pour couvrir les frais qu'il avait lui-même engagés (notamment le remplacement des pieds des vignes dont la durée de vie est supérieure à vingt ans et qui ne seraient donc pas amortis au terme du bail), et que s'agissant de parcelles en fermage, il semblait difficile, voire impossible, de trouver un acquéreur prêt à reprendre le bail, d'autant plus qu'il s'agissait de parcelles de types différents (viticole et agricole) et non contiguës, ce qui diminuait leur attrait. Ils ont en outre annexé la demande d'acte notarial établie le 31 octobre 2019 par l'agence [...] indiquant au notaire, dans la rubrique « remarques », que le montant de la vente tenait compte des investissements et des coûts engagés par B._____, lequel n'aurait donc plus aucune prétention financière à l'encontre de P.P._____, en sa qualité de bailleur, après la vente. Enfin, ils ont joint un décompte établi le 23 septembre 2019 par B._____, ainsi que les

factures y relatives, indiquant qu'il avait investi, entre 2011 et 2019, la somme de 55'418 fr. (main d'œuvre comprise) dans l'entretien des parcelles litigieuses.

En droit :

1. Le recours est dirigé contre une décision du Juge de paix autorisant la curatrice du recourant à vendre un bien immobilier non bâti.

1.2 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). 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), les exigences de motivation ne devant cependant pas être trop élevées (Droese/Steck, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, 6^e éd., Bâle 2018, n. 42 ad art. 450 CC, p. 2825).

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, 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/Steck, Basler Kommentar, op. cit., n. 7 ad 450a CC, p. 2827, et les auteurs cités). 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 30 juin 2014/147).

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'enfant, Guide pratique COPMA, Zurich/St-Gall 2017, ci-après : Guide pratique COPMA 2017, n. 5.77, p. 180). 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 2017, n. 5.84, p. 182).

Conformément à l'art. 450d CC, la Chambre des curatelles donne à la justice de paix 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, interjeté en temps utile par un proche de la personne concernée, le présent recours est recevable.

Le recours étant manifestement mal fondé, au vu des considérations qui seront développées ci-après, la Chambre des curatelles a renoncé à consulter l'autorité de protection de l'adulte.

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^e 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 En l'espèce, la Juge de paix du district de Morges, en charge de la curatelle de portée générale de P.P._____, était compétente pour prendre seule la décision querellée (art. 5 let. m LVPAE).

3.

3.1 Le recourant requiert en substance l'annulation de la vente autorisée le 18 novembre 2019 afin que les parcelles litigieuses puissent être vendues à un « juste prix ».

3.2

3.2.1 La personne appelée à assumer une curatelle exerce la fonction de curateur sous sa propre responsabilité (Häfeli, Commentaire du droit de la famille [CommFam], Protection de l'adulte, Berne 2013, n. 3 ad art. 408 CC, p. 544 ; Biderbost, CommFam, op. cit., n. 1 ad art. 416 CC, p. 583). Indépendamment du type de curatelle, le curateur est – dans le cadre des tâches qui lui sont confiées – un mandataire autorisé à agir et obligé de le faire ; dans les limites de son pouvoir, il représente la personne à protéger. Néanmoins, la loi prévoit le concours de l'autorité pour accomplir certains actes. Ceux-ci comprennent de par la loi, dans le but de protéger la personne concernée, certaines opérations d'une importance particulière pour lesquelles le consentement de l'autorité s'avère nécessaire (Biderbost, loc. cit.; Vogel, Basler Kommentar, op. cit., n. 1 ad art. 416/417 CC, p. 2534). L'art. 416 al. 1 CC en dresse l'énumération, laquelle s'en tient principalement à des actes importants et comportant des risques significatifs de caractère généralement durable (Biderbost, op. cit., n. 21 ad art. 416 CC, p. 591). L'art. 416 al. 1 ch. 4 CC soumet à autorisation l'aliénation des immeubles.

Le curateur est tenu pour responsable de l'exécution de la mesure. Il lui revient d'exercer le pouvoir de représentation découlant du type et de la portée de la mesure prononcée. Le fait que des affaires déterminées soient soumises à la condition du consentement de l'autorité de protection selon l'art. 416 al. 1 CC ne change rien au pouvoir de représentation délégué, l'effet de la représentation se trouvant toutefois limité par la condition (suspensive) du consentement de l'autorité (cf. art. 418 CC). Le consentement permet à l'acte de déployer des effets juridiques ; il ne guérit pas les vices éventuels dont celui-ci serait entaché (Biderbost, op. cit., n. 4 ad art. 416 CC, p. 584). La représentation incombe au seul curateur, tandis que le consentement de l'autorité est une condition matérielle de validité. L'autorité de protection ne peut donc que donner ou refuser son consentement ; elle ne peut pas, de son propre chef, modifier l'acte ou en approuver un autre. Si un acte appelle une telle modification, cela exige en principe également l'intervention du curateur (Biderbost, op. cit., n. 5 ad art. 416 CC, p. 584 ; JdT 2016 III 3).

3.2.2 Conformément à l'art. 416 al. 2 CC, le consentement de l'autorité n'est pas nécessaire lorsque la personne concernée est capable de discernement par rapport à l'acte en question, si l'exercice des droits civils n'est pas restreint par la curatelle dans le domaine considéré et pour autant qu'elle donne son accord. Si l'une de ces conditions fait défaut, le consentement devra être demandé à l'autorité de protection (Meier, Droit de protection de l'adulte, 2016, n. 1088, p. 527). Le curateur doit associer la personne concernée au processus de décision (cf. art. 406 CC) (Biderbost, op. cit., n. 9 ad art. 416 CC, p. 586). Si la personne sous curatelle est privée de l'exercice des droits civils de plein droit ou pour l'affaire considérée, l'éventuel refus qu'elle manifeste doit être pris en compte dans le cadre de la pesée de ses intérêts (Biderbost, op. cit., nn. 12 et 46 ad art. 416 CC, p. 587 et 605 ; Vogel, op. cit., nn. 7, 11 et 44 ad art. 416/417 CC, pp. 2536 ss, 2539 et 2548 ss).

3.2.3 L'art. 416 al. 1 ch. 4 CC soumet à autorisation tout d'abord l'acquisition, l'aliénation, la mise en gage ou la constitution d'autres servitudes portant sur des immeubles. Les termes « acquisition et

aliénation » indiquent clairement qu'il peut aussi s'agir d'un échange ou de toute autre forme de transfert. La constitution de droits de préemption ou d'autres droits analogues est également visée. Il en va de même de toute promesse de contracter comportant des obligations ou de la renonciation à certains droits. La ratio legis veut que soient soumis à autorisation tous les actes juridiques impliquant une diminution des droits réels sur un bien immobilier de même que l'acquisition d'un tel bien (Biderbost, op. cit., n. 28 ad art. 416 CC, p. 596 ; Vogel, op. cit., n. 20 ad art. 416/417 CC, pp. 2542 ss).

3.2.4 En principe, l'autorité agit sur requête. Il incombe au curateur de soumettre à l'autorité de protection, après la conclusion de l'acte, une requête motivée et généralement en la forme écrite, par laquelle il requiert le consentement exigé par la loi. Pour l'appuyer, le curateur doit démontrer le bien-fondé de l'opération, en faire valoir les motifs et surtout démontrer les intérêts qu'elle présente pour la personne concernée, sans négliger la manière dont cette dernière voit les choses ; à cela s'ajoutent encore des indications sur les pourparlers et offres, sur l'examen de solutions alternatives, etc. Seront joints à la demande les pièces et documents nécessaires (Biderbost, op. cit., n. 43 ad art. 416 CC, p. 604 et les références citées ; Vogel, op. cit., nn. 2 et 44 ad art. 416/417 CC, pp. 2534 ss et 2548 ss). La délivrance intervient ainsi en général après la conclusion de l'acte par le curateur, donc pour les affaires immobilières, en règle générale après la conclusion de l'acte authentique. Cela n'empêche pas un échange de vues préalable avec l'autorité (Biderbost, op. cit., nn. 40 ss, pp. 603 ss ; Vogel, op. cit., n. 49 ad art. 416/417 CC, p. 2549).

3.2.5 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, op. cit., 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 prévalent finalement. 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, op. cit., n. 47 ad art. 416 CC, pp. 605 ss ; Vogel, op. cit., n. 46 ad art. 416/417 CC, p. 2549). 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, n. 48 ad art. 416 CC, p. 607).

3.3

3.3.1 Le 12 novembre 2019, la curatrice a soumis au consentement de la justice de paix l'acte notarié de vente de biens immobiliers appartenant au père du recourant. Celui-ci étant au bénéfice d'une curatelle de portée générale qui le prive de plein droit de l'exercice des droits civils (art. 398 al. 3 CC), le consentement de l'autorité de protection est nécessaire (art. 416 al. 2 CC a contrario).

3.3.2

3.3.2.1 Le recourant indique ne pas être opposé à une vente sur le principe. En revanche, il estime que le montant de la vente n'est pas admissible. Il fait valoir que les biens litigieux ont fait l'objet d'une estimation et qu'il n'y a pas lieu de vendre à un montant inférieur, au motif que le fermier qui se porte acquéreur a déjà fait des investissements sur les terrains en question. Il requiert en outre l'intervention de la commission d'affermage pour clarifier une situation nébuleuse depuis 2012.

3.3.2.2 Sur le fond, la juge de paix a retenu que les trois parcelles de la Commune de [...] faisant l'objet du projet d'acte notarié établi le 11 novembre 2019 avaient été estimées par [...] Sàrl le 3 décembre 2018 pour un montant de 155'490 fr., mais qu'il fallait prendre en considération les divers investissements effectués par le locataire pour l'entretien des

vignes de 2011 à 2019. Bien que peu motivé sur ce point, le premier jugement ne prête pas flanc à la critique. Outre l'estimation d' [...] Sàrl, qui concerne l'ensemble des biens immobiliers de la personne concernée, figure au dossier un courriel émanant de l'agence immobilière [...]. Il en ressort que les terrains pour lesquels la vente a été consentie sont en fermage et que le fermier actuel, celui qui s'est porté acquéreur, a fait des investissements sur les terrains et pourrait demander remboursement de ceux-ci au bailleur, soit P.P. _____, en cas de résiliation. En effet, la durée de vie des vignes, soit 20 ans, ne serait pas amortie en fin de bail. Ces investissements, dont le bien-fondé est contesté par le recourant, étaient d'autant plus justifiés qu'à fin 2012, les parcelles litigieuses ne possédaient plus aucun actif vignes selon l'expertise de [...], également au dossier. Il s'agit enfin de petites parcelles de types différents et non contiguës, si bien que malgré l'estimation globale des biens immobiliers faite par [...] Sàrl, il paraît vain de trouver un autre acquéreur que le fermier, ce d'autant que la situation très précaire de P.P. _____ et de son épouse commande d'agir avec une certaine célérité. C'est ainsi à bon droit que le premier juge a autorisé la vente des parcelles de la personne concernée au prix offert par le fermier, soit 98'538 francs.

Pour le surplus, il n'appartient pas à la Chambre des curatelles d'interpeller la Commission d'affermage.

4. Il résulte de ce qui précède que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'200 fr. (art. 74a al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC, applicable par renvoi des art. 450f CC et 12 LVPAE).

La requête d'assistance judiciaire formée par Q.P. _____ doit être rejetée dans la mesure où le recours était, au vu de ce qui précède, d'emblée dénué de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des curatelles du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'200 fr. (mille deux cents francs), sont mis à la charge du recourant Q.P._____.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 30 janvier 2020, est notifié à :

- Q.P._____,
- Me Laurent Fischer, avocat (pour P.P._____),
- Me Juliette Perrin, avocat (pour B.P._____),
- SCTP, à l'att. de M._____,

et communiqué à :

- Mme la Juge de paix du district de Morges,

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 :