

**CHAMBRE DES CURATELLES**

---

---

**Arrêt du 22 septembre 2016**

---

Composition : Mme KÜHNLEIN, présidente  
MM. Battistolo et Krieger, juges  
Greffier : Mme Schwab Eggs

\* \* \* \* \*

**Art. 398, 416 al. 1 ch. 4, 450 ss CC**

La Chambre des curatelles du Tribunal cantonal prend séance pour statuer sur le recours interjeté par **A.B.**\_\_\_\_\_, à Gollion, contre la décision rendue le 11 août 2016 dans la cause la concernant.

Délibérant à huis clos, la Chambre voit :

## **En fait :**

**A.** Par décision du 11 août 2016, dont les considérants ont été adressés pour notification aux parties le 8 septembre 2016, la Justice de paix du district de Morges (ci-après : justice de paix) a consenti à la conclusion du contrat de vente entre A.B.\_\_\_\_\_, représentée par [...] de l'Office des curatelles et tutelles professionnelles (ci-après : OCTP), par délégation de Q.\_\_\_\_\_ en sa qualité de curatrice, et [...] concernant les parcelles n<sup>os</sup> 45, 46, 62, 63, 64, 73, 74/1, 74/2, 75, 89, 125, 144/1, 2918, 2923 et l'unité de PPE n° 5315 de la Commune de [...] pour un montant de 160'000 fr., conformément aux modalités contenues dans l'acte de vente conditionnelle du 24 juin 2016 établi par Me [...], notaire à [...] (I), privé d'effet suspensif tout recours éventuel (II) et mis les frais à la charge de A.B.\_\_\_\_\_ (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que A.B.\_\_\_\_\_ avait refusé de donner son accord pour l'acte de vente, que la curatrice disposait de pouvoirs de représentation pour cet acte, que compte tenu de l'état de vétusté de l'immeuble, de l'importance des travaux à réaliser, de l'absence de place de parc devant le chalet, du morcellement de certaines parcelles et de l'état du marché immobilier dans la région, le prix proposé par l'acheteuse paraissait adéquat ; si l'on pouvait comprendre l'attachement de A.B.\_\_\_\_\_ à son bien immobilier, force était de constater qu'elle ne disposait plus des moyens financiers pour l'entretenir et avait au contraire besoin de liquidités pour, soit mettre en conformité son logement actuel avec les normes sanitaires et l'évolution de son état de santé, soit payer les frais d'un établissement médico-social. Retenant en outre qu'au vu de son état de santé et de son âge, il n'était pas envisageable que A.B.\_\_\_\_\_ habite ce bien immobilier, ce d'autant qu'elle n'avait pas les moyens financiers pour le restaurer, que le projet de réparation et de location du fils de l'intéressée paraissait irréalisable au vu de l'état des bâtiments, qu'aucun projet concret n'avait d'ailleurs été proposé par A.B.\_\_\_\_\_ et son fils, qu'un report de la vente augmentait sa détérioration, impliquant une perte de valeur et une aggravation du risque du propriétaire de l'ouvrage, l'autorité de protection a estimé qu'il

était dès lors dans l'intérêt de la personne concernée de vendre son immeuble le plus rapidement possible et d'accepter l'offre qui était conforme au prix du marché immobilier actuel et qu'il pouvait ainsi être consenti à la conclusion du contrat de vente conditionnelle instrumenté le 24 juin 2016.

**B.** Par acte motivé du 16 septembre 2016, A.B.\_\_\_\_\_, par sa curatrice de représentation (art. 449a CC), a recouru contre cette décision et a conclu, principalement, à sa modification en ce sens que l'autorité de protection refuse la conclusion du contrat de vente entre A.B.\_\_\_\_\_ et [...] et laisse les frais à la charge de l'Etat et, subsidiairement, à son annulation, la cause étant renvoyée à la justice de paix pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A titre préliminaire, elle a requis que l'effet suspensif soit accordé à son recours.

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

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 27 février 2013, le Juge de paix du district de Morges (ci-après : juge de paix) a ouvert une enquête en institution d'une curatelle en faveur de A.B.\_\_\_\_\_, née le [...] 1942 et institué une curatelle provisoire de coopération au sens des art. 396 et 445 al. 1 aCC en sa faveur. Cette mesure a été levée par ordonnance de mesures provisionnelles du 27 mai 2014, au profit d'une curatelle provisoire de représentation et de gestion au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC, avec privation de la faculté d'accéder à certains biens au sens de l'art. 395 al. 3 CC, en faveur de A.B.\_\_\_\_\_, laquelle a été privée de sa faculté d'accéder à l'ensemble de ses comptes bancaires et postaux. Q.\_\_\_\_\_, assistante sociale auprès de l'OCTP, a été nommée en qualité de curatrice provisoire.

Par lettre du 19 novembre 2014, Q.\_\_\_\_\_ et [...], juriste spécialiste auprès de l'OCTP, ont informé le juge de paix que A.B.\_\_\_\_\_ était propriétaire d'un bien immobilier à [...], ainsi que d'une cave. Ils ont

requis l'autorisation de mettre ces biens en vente afin d'assurer durablement le suivi financier des époux [...].

Par décision du 10 mars 2015, la justice de paix a notamment institué une curatelle de portée générale au sens de l'art. 398 CC en faveur de A.B. \_\_\_\_\_ et nommé Q. \_\_\_\_\_ en qualité de curatrice.

Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 9 avril 2015, le juge de paix a ordonné le placement provisoire à des fins d'assistance de A.B. \_\_\_\_\_ au Centre de psychiatrie du Nord vaudois (ci-après : CPNVD), en vue d'assurer, par un traitement hospitalier, un sevrage physique à l'alcool et un traitement de sa symptomatologie dépressive, lesquels seraient suivis, après la mise en place de soins, de mesures ambulatoires post-hospitalières. Le même jour, A.B. \_\_\_\_\_ a été hospitalisée au Service universitaire de psychiatrie de l'âge avancé (ci-après : SUPAA), site de Cery.

Par lettre du 19 mai 2015, Q. \_\_\_\_\_ et [...] ont informé la justice de paix qu'ils s'étaient rendus en [...] avec un agent immobilier pour visiter la propriété de A.B. \_\_\_\_\_ et mettre ce bien en vente.

Par courriel du même jour, le juge de paix a informé la curatrice que le fils de la personne concernée, [...], avait déclaré qu'il n'était pas d'accord avec la vente du bien de sa mère sis en [...], que quelqu'un faisait actuellement des travaux sur place et qu'une location avec cette personne devait être prévue, ce qui permettrait d'obtenir de l'argent et de ne pas vendre.

Par courrier du 29 juin 2015, Q. \_\_\_\_\_ et [...] ont affirmé que la vente du bien de A.B. \_\_\_\_\_ sis à [...] était dans l'intérêt des époux [...] et permettrait d'obtenir une petite manne financière plus que bienvenue compte tenu de leurs finances pour le moins médiocres. Ils ont ajouté que le projet de location invoqué par le fils ne paraissait pas réalisable pour l'heure, l'état des bâtiments ne le permettant pas et des travaux étant nécessaires dans les locaux d'habitation. Ils ont demandé à la justice de

paix de leur confirmer qu'elle ne voyait pas d'inconvénient à ce qu'ils signent un contrat de courtage avec la société [...] SA et entament des recherches pour trouver un futur acquéreur.

Par décision du 7 juillet 2015, la justice de paix a autorisé la curatrice à conclure, en sa qualité de représentante de A.B.\_\_\_\_\_, un contrat de courtage avec la société [...] SA afin de rechercher un futur acquéreur pour la parcelle dont les époux [...] étaient copropriétaires à [...].

Par décision du 25 août 2015, la justice de paix a décidé d'un retour à domicile de A.B.\_\_\_\_\_ moyennant le respect par celle-ci d'un suivi ambulatoire déterminé.

Par arrêt du 28 septembre 2015, la Chambre des curatelles a rejeté le recours de A.B.\_\_\_\_\_ contre la décision de l'autorité de protection du 7 juillet 2015 et l'a réformée d'office de la manière suivante : « dit que la conclusion d'un contrat de courtage par Q.\_\_\_\_\_, en sa qualité de représentante de A.B.\_\_\_\_\_, avec la société [...] afin de rechercher un futur acquéreur pour la parcelle dont elle est propriétaire à [...] n'est pas soumise à autorisation » et l'a maintenue pour le surplus.

Par courrier du 5 octobre 2015, [...], par délégation de la curatrice, a informé [...] de l'avancement de la procédure de vente immobilière des biens de sa mère sis à [...] et lui a indiqué que la curatrice disposait de toute la latitude requise pour entamer une procédure de vente immobilière, que le futur projet d'acte de vente serait soumis au contrôle de l'autorité de protection, que seule la curatrice était à même de signer et d'engager A.B.\_\_\_\_\_ en son nom, avec ou sans son accord, celle-ci ne disposant plus de l'exercice des droits civils, que son lien de filiation avec l'intéressée ne lui donnait aucun droit ni pouvoir quant à la question de la vente de la propriété, que les démarches en vue de la vente des biens immobiliers n'étaient en aucun cas suspendues et que s'il désirait se porter acquéreur des biens, il lui était possible de déposer une

offre munie de garanties bancaires auprès du courtier. Finalement, [...] a été invité à ne plus entraver les démarches de courtage en cours.

Le 9 février 2016, la justice de paix a procédé à l'audition de A.B.\_\_\_\_\_, de sa curatrice, d'une infirmière du CMS, ainsi que de [...]. Ce dernier a déclaré qu'il était très proche de sa mère, qu'il était toujours avec elle et qu'en cas de besoin il pouvait appeler le médecin.

Par décision du 9 février 2016, la justice de paix a mis fin à l'enquête en placement à des fins d'assistance concernant A.B.\_\_\_\_\_, dit que celle-ci devait suivre un certain nombre de mesures ambulatoires, que le CMS aviserait l'autorité en cas de non-respect par elle desdites mesures ambulatoires et était chargé d'avertir le médecin de la mise en place d'un suivi psychiatrique en cas de péjoration de la situation.

Par courrier du 4 juillet 2016, [...], stagiaire juriste auprès de l'OCTP, par délégation de la curatrice, a requis de l'autorité de protection qu'elle autorise la curatrice, en tant que représentante de A.B.\_\_\_\_\_, à procéder à la signature de l'acte de vente du bien immobilier sis sur la commune de [...] pour un montant de 160'000 fr., frais de notaire inclus, conformément à l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC. L'intervenante a exposé que l'agence mandatée pour la vente avait eu quinze visites, que deux offres avaient été formulées, l'une pour 60'000 fr. et la seconde pour 160'000 fr., que cette dernière avait été transmise par [...] le 22 février 2016, que, bien que cette offre soit inférieure au prix de vente affiché, il était dans l'intérêt de A.B.\_\_\_\_\_ d'accepter cette offre, que l'état de l'immeuble nécessitait en effet d'importants travaux susceptibles d'effrayer de potentiels acheteurs, que le marché régional proposait des biens immobiliers livrables de suite sans travaux pour environ 180'000 fr., qu'il n'y avait pas de place de parc devant la maison et que les parcelles supplémentaires à celles de l'habitation et de la grange étaient faites de prés morcelés sur un large espace. Elle a indiqué que la vente de ce bien immobilier était nécessaire à la remise en état du lieu d'habitation de l'intéressée, que de tels travaux étaient indispensables afin d'éviter qu'il ne tombe dans un état d'insalubrité et ne soit finalement plus habitable et

afin de l'adapter pour que le couple [...] puisse décentement demeurer à domicile, que la curatrice avait assaini la situation financière du couple, que le budget désormais équilibré ne leur permettait toutefois pas de faire face au coût des travaux indispensables au maintien de la salubrité de leur logement. Elle a finalement indiqué qu' [...] et elle-même avaient signé un acte de vente à terme conditionnel notarié par Me [...], notaire en [...], le 24 juin 2016.

A l'appui de sa requête, [...] a produit un lot de pièces. Le 22 juin 2009, [...], architecte à [...], a estimé la valeur totale des propriétés de A.B. \_\_\_\_\_ sises à [...] à 143'145 francs. La régie [...] SA les a proposées à la vente pour un montant total de 195'000 francs.

L'acte de vente conditionnelle instrumenté le 24 juin 2016 entre A.B. \_\_\_\_\_, représentée par [...], et [...], pour la vente des différentes parcelles sises sur la Commune de [...], prévoit un prix de vente de 160'000 fr., la vente étant soumise à la condition de l'obtention d'une autorisation définitive et exécutoire de la justice de paix.

Le CMS lui ayant signalé une dégradation de la situation de A.B. \_\_\_\_\_, le juge de paix a rendu une ordonnance de mesures d'extrême urgence le 26 juillet 2016, ordonnant provisoirement le placement à des fins d'assistance de la prénommée au CPNVD ou dans tout autre établissement approprié.

Par courrier du 28 juillet 2016, [...], par délégation de la curatrice, a notamment indiqué à l'autorité de protection que A.B. \_\_\_\_\_ était toujours opposée à la vente de son bien immobilier valaisan, qu'il s'agirait du résultat de la pression exercée par son fils, lequel souhaiterait hériter de ce bien, que la situation socio-médicale du couple se péjorait, que les époux A.B. \_\_\_\_\_ ne seraient probablement pas en mesure de demeurer à domicile et qu'ils auraient besoin des liquidités nécessaires au paiement de leurs frais médicaux et à leur entretien.

Par décision du 29 juillet 2016, le juge de paix a institué une curatelle ad hoc de représentation au sens de l'art. 449a CC en faveur de

A.B.\_\_\_\_\_, nommé en qualité de curatrice ad hoc Me Juliette Perrin, avocate, et dit que la curatrice ad hoc exercera la tâche suivante : représenter A.B.\_\_\_\_\_ dans la procédure d'enquête en placement à des fins d'assistance ouverte en sa faveur.

Le 11 août 2016, la justice de paix a procédé à l'audition de A.B.\_\_\_\_\_, de sa curatrice Q.\_\_\_\_\_ et de [...], pour le CMS du [...].A.B.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle s'opposait à la proposition de vente qui avait été faite pour ses propriétés en [...], qu'elle refusait cette vente car elle envisageait d'aller habiter un jour dans la maison qui s'y trouvait, qu'elle y tenait car ce bien était dans la famille depuis des années et qu'elle persistait dans son refus malgré les explications de la curatrice.

La curatrice a déclaré qu'en cas de retour à domicile, la situation de A.B.\_\_\_\_\_ se péjorerait à nouveau et que le produit de la vente de son bien immobilier permettrait justement d'améliorer son logement à [...], qu'en particulier, des travaux pourraient être effectués avec le produit de la vente de son bien immobilier en [...], qu'il y avait eu peu d'offres d'achat, lesquelles étaient peu intéressantes, que la personne ayant fait la meilleure offre était toujours intéressée à l'achat malgré l'importance des travaux à entreprendre.

A l'issue de l'audience, le juge de paix a confirmé que le mandat de la curatrice ad hoc de représentation s'étendait également à d'autres questions liées à la curatelle, telle que la vente de la maison.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 11 août 2016, la justice de paix a ouvert une enquête en placement à des fins d'assistance en faveur de A.B.\_\_\_\_\_, confirmé son placement provisoire à des fins d'assistance de la prénommée à l'Hôpital de Cery et ordonné la mise en œuvre en faveur de celle-ci d'une expertise médicale.

Le 8 septembre 2016, la Chambre des curatelles a procédé à l'audition de A.B.\_\_\_\_\_ et de [...], en remplacement de la curatrice

désignée. A.B.\_\_\_\_\_ a notamment déclaré qu'elle avait tout ce qu'il lui fallait chez elle.

L'ordonnance de mesures provisionnelles du 11 août 2016 a été confirmée par un arrêt du 12 septembre 2016 de la Chambre des curatelles.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Le recours est dirigé contre une décision de la justice de paix autorisant la curatrice de la recourante à vendre ses biens immobiliers sis à [...], en application de l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

**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 ; RSV 211.255] et 76 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 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 (Steck, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 5<sup>e</sup> éd., 2014 Bâle, n. 42 ad art. 450 CC, p. 2624).

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 (Steck, op. cit., n. 7 ad art. 450a CC, p. 2626, 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 (CCUR 30 juin 2014/147 ; cf. JdT 2011 III 43).

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, 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, n. 12.39, p. 290). En outre, la Chambre des curatelles n'est pas liée par les conclusions des parties (Meier, Droit de la protection de l'adulte, 2016, n. 216 p. 108 et n. 245 p. 125).

**1.3** En l'espèce, 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, la Chambre des curatelles a renoncé à consulter l'autorité de protection de l'adulte (cf. art. 450d al. 1 CC ; Reusser, Basler Kommentar, op. cit., nn. 6 ss ad art. 450d CC, p. 2640).

## **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, 3e 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. Conformément à l'art. 446 CC, l'autorité de protection établit les faits d'office (al. 1) et procède à la recherche et à l'administration des preuves nécessaires. Elle peut charger une tierce personne ou un service d'effectuer une enquête. Si nécessaire, elle ordonne un rapport d'expertise (al. 2). Elle applique le droit d'office (al. 4). Aux termes de l'art. 447 al. 1 CC, la personne concernée doit être entendue personnellement, à moins que l'audition personnelle paraisse disproportionnée.

**2.3** En l'espèce, la décision querellée a été prise par la Justice de paix du district de Morges, compétente en tant qu'autorité de protection du domicile de la personne concernée (art. 442 al. 1 CC). Cette autorité a procédé à l'audition de la personne concernée lors de son audience du 11 août 2016. 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 requiert à titre préliminaire la restitution de l'effet suspensif à son recours.

**3.2** Au vu du sort du recours, sur lequel il a d'ailleurs été statué rapidement, cette requête n'a plus d'objet.

### **4.**

**4.1** La recourante s'oppose catégoriquement à la vente de son bien immobilier.

### **4.2**

**4.2.1** 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). 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 ; sur le tout : CCUR 17 septembre 2015/230, JdT 2016 III 3).

**4.2.2** 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, op. cit., 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., n. 12 et 46 ad art. 416 CC, p. 587 et 605 ; Vogel, op. cit., n. 7, 11 et 44 ad art. 416/417 CC, p. 2364, 2365 et 2376).

**4.2.3** 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, p. 2369 s.).

**4.2.4** 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, p. 2363 et 2376).

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 vue préalable avec l'autorité (Biderbost, op. cit., n. 40 ss, p. 603 s. ; Vogel, op. cit., n. 49 ad art. 416/417 CC, p. 2377).

**4.2.5** 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, p. 605 s. ; Vogel, op. cit., n. 46 ad art. 416/417 CC, p. 2377). 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).

### **4.3**

**4.3.1** En l'espèce, la recourante est propriétaire d'un bien immobilier en [...]. Le 4 juillet 2016, la curatrice a soumis au consentement de la justice de paix l'acte notarié de vente à terme conditionnel de ce bien signé le 24 juin 2016. La recourante étant au bénéfice d'une curatelle de portée générale qui la 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).

Les premiers juges ont retenu qu'une expertise réalisée le 22 juin 2009 par un architecte avait estimé la valeur totale des parcelles mises en vente à 143'145 francs. En 2012, celles-ci ont été proposées à la vente au prix de 195'000 fr. et ont été visitées une quinzaine de fois, mais n'avaient fait l'objet que de deux offres. La dernière offre d'un montant de 160'000 fr., bien qu'inférieure au prix de vente, était largement supérieure à l'estimation de l'expert. Compte tenu notamment de l'état de vétusté de l'immeuble, de l'importance des travaux à réaliser, de l'absence de place de parc devant l'habitation, du morcellement de certaines parcelles et de l'état du marché immobilier dans la région, le prix proposé par l'acheteuse paraissait adéquat.

La Chambre de céans fait siennes ces considérations. Sous l'angle des conditions financières et du contenu des clauses proposées, le contrat de vente immobilière du 24 juin 2016 est conforme aux intérêts de la recourante.

**4.3.2** La recourante refuse catégorique de vendre ce bien immobilier qu'elle tient de sa famille et auquel elle est fortement attachée. Elle soutient également que son fils est opposé à cette vente et qu'il ne lui a pas été donné l'occasion de se prononcer, notamment quant au fait qu'il souhaiterait reprendre ce bien, pour autant qu'il en ait le financement.

Lors de son audition par l'autorité de protection le 11 août 2016, la recourante a déclaré qu'elle envisageait d'aller habiter un jour dans la maison sise sur sa propriété en [...]. Il est toutefois établi que la recourante - qui fait actuellement l'objet d'un placement à des fins d'assistance provisoire - ne pourra plus s'y rendre seule compte tenu de son âge et de son état de santé défaillant. La recourante l'admet d'ailleurs dans son recours.

Le fils de la recourante n'est pas partie à la procédure et ne peut se prévaloir d'une violation formelle de son droit d'être entendu ; il n'a d'ailleurs pas recouru contre la décision querellée. En outre, contrairement aux affirmations de la recourante, il a été tenu informé de l'avancement et des modalités de la procédure de vente par un courrier de l'OCTP du 5 octobre 2015. A cette occasion, il a été invité, s'il désirait se porter acquéreur des biens immobiliers concernés, à déposer une offre munie de garanties bancaires auprès du courtier chargé de la vente. Par courriel du 19 mai 2015, le juge de paix a informé la curatrice du fait que le fils de la recourante était opposé à cette vente, que des travaux étaient en cours et que la maison pourrait être louée. Le fils de la recourante a donc été informé des démarches de la curatrice en vue de la vente de ce bien immobilier au printemps 2015 déjà, voire à l'automne suivant. Ni la recourante, ni son fils n'ont établi qu'un projet de location aurait abouti. En outre, le fils de la recourante n'a pas proposé d'autre solution, ni déposé une offre d'acquisition de ce bien que ce soit auprès du courtier ou de la curatrice. La recourante ne saurait dès lors se prévaloir de l'intérêt à la reprise de son bien par son fils, qui n'établit d'ailleurs pas qu'il en aurait les moyens financiers.

**4.3.3** La recourante fait également valoir qu'en raison de son placement provisoire à des fins d'assistance, il n'est plus nécessaire de disposer immédiatement du produit de la vente pour rénover son logement actuel, que d'ailleurs l'autorité de protection n'a pas instruit suffisamment les modalités selon lesquelles cet argent serait utilisé.

La recourante semble oublier que son placement n'est que provisoire et que, de manière générale, le but d'un placement est de faire en sorte que la personne puisse retrouver son autonomie, ou en tous cas stabiliser son état (cf. Meier, op. cit., n. 1176, p. 571). En l'espèce, la recourante n'est âgée que de septante-quatre ans et n'est pas impotente ; un retour à son domicile dans des conditions raisonnables et supportables est envisageable moyennant l'acceptation par celles-ci des mesures ambulatoires préconisées par les différents intervenants. Ceux-ci ont souligné en outre la nécessité d'entreprendre des travaux au domicile principal de la recourante, en vue d'éviter qu'il ne tombe dans un état d'insalubrité et de l'adapter pour que celle-ci puisse décemment demeurer à son domicile.

Si un retour à domicile ne pouvait pas intervenir à courte ou moyenne échéance, la recourante devra séjourner dans un établissement médico-social ; il s'agira alors pour elle de disposer de moyens suffisants pour financer son séjour.

La curatrice a assaini la situation financière de la personne concernée, qui est désormais équilibrée. L'état de ses finances ne lui permet toutefois pas de disposer des liquidités nécessaires aux travaux d'adaptation de son logement ni à un séjour dans un établissement médico-social. Il est dès lors établi que la vente du bien de la recourante est justifiée.

**4.4** Pour ces motifs, il est dans l'intérêt de la recourante, malgré son attachement à son bien et son opposition, de le vendre et c'est à juste titre que les premiers juges ont consenti à la conclusion du contrat de vente conditionnelle instrumenté le 24 juin 2016 et signé par la

représentante de la recourante et [...] concernant les parcelles n<sup>os</sup> 45, 46, 62, 63, 64, 73,74/1, 74/2, 75, 89, 125, 144/1, 2918, 2923 et l'unité de PPE n<sup>o</sup> 6315 de la Commune de [...] pour un montant de 160'000 francs.

**5.**

**5.1** Le recours de A.B.\_\_\_\_\_ doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

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

**5.3** Conformément à l'art. 3 RCur (règlement sur la rémunération des curateurs du 18 décembre 2012 ; RSV 211.255.2), le curateur nommé dans une procédure judiciaire est rémunéré par l'autorité qui l'a désigné, soit le juge de paix, en principe à la fin du mandat et sur présentation d'une liste des opérations (al. 1). Le curateur appelé à fournir des services propres à son activité professionnelle, comme en l'espèce, a droit, en principe, à une rémunération fixée sur la base du tarif en usage dans sa profession (al. 4).

En l'espèce, il incombera au juge de paix de fixer la rémunération de Me Juliette Perrin, curatrice de la recourante, en tenant compte des opérations effectuées devant l'autorité de céans.

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 de restitution de l'effet suspensif n'a plus d'objet.

**IV.** L'arrêt est rendu sans frais judiciaires de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du 23 septembre 2016

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

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

- Me Juliette Perrin (pour Mme A.B. \_\_\_\_\_),
- Mme Q. \_\_\_\_\_, assistante sociale auprès de l'Office des curatelles et tutelles professionnelles,

et communiqué à :

- Justice 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 :