

CHAMBRE DES CURATELLES

Arrêt du 21 avril 2020

Composition : M. KRIEGER, président
Mmes Kühnlein et Bendani, juges
Greffier : Mme Rodondi

* * * * *

Art. 416 al. 1 ch. 4, 442 et 450 CC ; 50 al. 2 CPC ; 8a al. 7 CDPJ

La Chambre des curatelles du Tribunal cantonal prend séance pour statuer sur les recours interjetés par **B.**_____, à [...], contre les décisions rendues le 31 octobre 2019 par la Juge de paix du district de Lausanne et le 10 janvier 2020 par le Premier juge de paix du district de Lausanne dans la cause le concernant.

Délibérant à huis clos, la Chambre voit :

En fait :

A.

1. Par décision du 31 octobre 2019, notifiée le 3 décembre 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 12 juillet 2019 de Me Jana Rossier, notaire à Montreux (I), invité S._____, assistante sociale auprès de l'Office des curatelles et tutelles professionnelles (ci-après : OCTP, actuellement Service des curatelles et tutelles professionnelles [SCTP]), à signer, au nom et pour le compte de B._____, 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 devra correspondre au projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption du 26 septembre 2019 établi par Me Alexandra Tharin et remis au juge de céans par Me Alex Wagner par courrier du 30 septembre 2019, étant précisé que le montant correspondant au prix de vente devra intégralement être payé au comptant avant la réquisition de transfert immobilier (II), dit qu'un exemplaire du projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption du 26 septembre 2019 établi par Me Alexandra Tharin est annexé à la décision pour en faire partie intégrante (III), autorisé S._____ à pénétrer dans le logement de B._____, à [...], afin de pouvoir s'assurer du bon avancement des démarches liées à la vente de son bien immobilier (IV) et mis les frais de la décision, par 1'500 fr., à la charge de B._____ (V).

En droit, la première juge a considéré qu'il était impératif de réaliser le bien immobilier de B._____ dans la mesure où ce dernier était criblé de dettes et ne disposait d'aucun revenu hormis le revenu d'insertion (ci-après : RI) et où l'Office des poursuites du district de Lausanne (ci-après : 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 engendrerait des frais conséquents (entre 10'000 fr. et 15'000 fr.).

Elle a estimé qu'il convenait de privilégier l'offre qui permettrait au mieux d'assainir la situation financière de l'intéressé. Constatant que l'offre de Y._____ (1'500'000 fr.) était supérieure de 25% à celle de F._____ (1'200'000 fr.) et ne contenait pas moins de précisions que cette dernière s'agissant du financement obtenu, la juge de paix a invité la curatrice à signer, au nom et pour le compte de B._____, un acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption concernant l'immeuble n° [...] sis à [...] au prix de 1'500'000 fr., correspondant au projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption du 26 septembre 2019 établi par Me Alexandra Tharin et remis au juge par Me Alex Wagner par courrier du 30 septembre 2019. Ce faisant, elle a refusé d'approuver la vente à terme conditionnelle et droit d'emption selon l'acte notarié du 12 juillet 2019 de Me Jana Rossier. Elle a relevé que l'offre de [...] du 22 mai 2019 pour un montant potentiel et maximal de 2'000'000 fr. avait été retirée et n'avait jamais semblé être concrète dès lors qu'elle était conditionnée au fait que le plan d'aménagement général de [...] soit adopté.

2. Par acte du 3 janvier 2020, B._____ a recouru contre cette décision en concluant principalement à son annulation et à la levée de la curatelle instituée en sa faveur « au bénéfice d'une réalisation optimale de [son] bien immobilier dans l'intérêt bien compris d'un remboursement circonstancié de tous [ses] créanciers » ; subsidiairement, il a conclu à ce qu'il soit prononcé que la Justice de paix du district de Lausanne (ci-après : justice de paix) n'est pas compétente et, plus subsidiairement, à la récusation de la Juge de paix Anouchka Hubert. Il a produit plusieurs pièces à l'appui de son écriture.

Par lettre du 24 janvier 2020, B._____ a informé le Tribunal cantonal qu'il n'était pas en mesure de procéder à l'avance de frais requise, par 5'300 fr., au motif qu'il était dans une situation de précarité. Il a produit une pièce à l'appui de son écriture.

Le 31 janvier 2020, la Juge déléguée de la Chambre des curatelles (ci-après : juge déléguée) a répondu à B._____ que compte tenu des éléments de fortune dont il disposait, il ne remplissait pas les

conditions d'indigence au sens de l'art. 4 al. 2 in fine RCur (Règlement du 18 décembre 2012 sur la rémunération des curateurs ; BLV 211.255.2) et qu'il ne serait pas renoncé à la perception d'un émolument pour son recours. Elle a par conséquent confirmé la demande d'avance de frais, réduisant néanmoins le montant de celle-ci à 2'400 francs. Elle a informé l'intéressé qu'il pouvait requérir l'assistance judiciaire pour couvrir les frais, précisant qu'en cas d'octroi de celle-ci, il serait tenu de rembourser les frais qui lui avaient été avancés dès qu'il serait en mesure de le faire.

Par courrier du 11 février 2020, B._____ a confirmé sa requête d'assistance judiciaire.

Par avis du 14 février 2020, la juge déléguée a dispensé en l'état B._____ de l'avance de frais et réservé la décision définitive sur l'assistance judiciaire.

B.

1. Par décision du 10 janvier 2020, le Premier juge de paix du district de Lausanne (ci-après : premier juge de paix) a suspendu la cause en récusation à l'encontre de la Juge de paix Anouchka Hubert jusqu'à droit connu sur le recours de B._____ du 3 janvier 2020 pendant devant le Tribunal cantonal.

En droit, le premier juge de paix a considéré qu'il était prématuré de traiter de la conclusion de B._____ tendant à la récusation de la magistrate en charge de son dossier dès lors que la Chambre des curatelles ne s'était pas encore prononcée sur son recours et que si par hypothèse celui-ci devait être admis, la demande de récusation pourrait n'avoir plus d'objet.

2. Par lettre du 30 janvier 2020, B._____ a recouru contre cette décision, contestant la suspension de la cause en récusation.

C. La Chambre retient les faits suivants :

1. B._____ né le [...] 1962, est propriétaire d'un bien immobilier sis [...], à [...], parcelle n° [...], dont il a hérité au décès de sa mère en octobre 2011.

Le 21 décembre 2016, V._____ a établi une expertise immobilière du bien de B._____ et estimé sa valeur intrinsèque à environ 1'000'000 fr., sa valeur vénale à environ 1'150'000 fr. et sa valeur amateur à environ 1'500'000 francs.

Le 17 mai 2018, [...], mandaté par l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, a établi un rapport d'expertise relatif à la parcelle n° [...] de la commune de [...]. Il a estimé la valeur vénale de ce bien à 958'000 francs. Il a indiqué que bien que l'analyse des possibilités de développement ne faisait pas partie de son mandat, il avait établi un développement alternatif en prenant en compte les possibilités de construction maximales afin de valoriser le potentiel du terrain. Il a déclaré que dans le cadre d'un scénario de destruction et reconstruction selon les possibilités maximales, la valeur intrinsèque pouvait être de 2'646'000 fr., soit une valeur du terrain à 828'205 fr. après déduction des frais de démolition (31'745 fr.) et application de la méthode dite des classes de situation.

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 B._____ et nommé S._____ en qualité de curatrice provisoire.

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 ouvert notamment une enquête en institution d'une curatelle en faveur de B._____, confirmé la curatelle de représentation et de gestion provisoire instituée en faveur du prénommé le 27 avril 2018,

maintenu S._____ en qualité de curatrice provisoire et ordonné une expertise psychiatrique de B._____. Il ressort de cette décision que la situation de l'intéressé a été signalée à la justice de paix le 25 juillet 2017 et qu'à cette date, ce dernier était domicilié au [...], à [...].

Par courrier du 19 juillet 2018, S._____ a informé la juge de paix que B._____ avait été expulsé de son précédent logement, notamment pour non-paiement des loyers, qu'il vivait désormais dans la maison qu'il avait héritée de sa mère, à [...], qu'il avait dilapidé toute sa fortune et que ses dettes et ses poursuites s'élevaient à environ 650'000 francs. Elle a ajouté que l'intéressé refusait toute collaboration et ne répondait ni à ses courriers ni à ses appels téléphoniques. Elle a déclaré qu'au vu de la situation, la seule solution semblait être la vente de sa maison, relevant que la réalisation forcée avait été requise par l'un des créanciers.

Par décision du 27 juillet 2018, confirmée par arrêt de la Chambre des curatelles du 15 octobre 2018, la juge de paix a institué une curatelle ad hoc de représentation au sens de l'art. 449a CC en faveur de B._____ et nommé Me Ludovic Tirelli en qualité de curateur ad hoc afin de le représenter dans le cadre de l'enquête en institution d'une curatelle en sa faveur.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 1^{er} février 2019, confirmée par arrêt de la Chambre des curatelles du 23 mai 2019, la juge de paix a modifié la curatelle provisoire de représentation et de gestion instituée le 15 juin 2018 en faveur de B._____ en une curatelle provisoire de représentation avec limitation partielle de l'exercice des droits civils et de gestion au sens des art. 394 al. 2 et 395 al. 3 et 4 CC, retiré provisoirement à l'intéressé ses droits civils pour tous les actes liés au bien immobilier n° [...] sis sur la commune de [...] dont il est propriétaire, 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 l'[...], sous nos [...], [...] et [...], dit que l'interdiction

de disposer de l'immeuble sera mentionnée au registre foncier et dit que S._____ aura pour mission, en sus des tâches qui lui ont 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.

Par décision du même jour, 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 sociales (SPAS), pour un montant de 156'000 fr., portant sur l'immeuble n° [...] de [...].

3. Le 20 mai 2019, B._____, représenté par S._____, a signé avec M._____, à [...], un contrat de courtage exclusif pour la vente de son bien immobilier sis à [...] d'une durée de six mois, prévoyant un prix de vente de 1'300'000 francs.

Le 22 mai 2019, Q._____, directeur de N._____, a fait une offre d'achat pour le bien de B._____ au prix de 2'000'000 fr., sous réserve de l'entrée en vigueur du nouveau plan général d'affectation (ci-après : PGA) de la commune de [...] et de l'obtention du permis de construire. Il a déclaré que le PGA actuel ne lui donnait pas assez de garanties sur la densification espérée et a offert 1'600'000 fr., sous réserve de l'obtention du permis de construire avec un indice ius minimum de 0,65.

Le 12 juillet 2019, Z._____, juriste spécialisée à l'OCTP, et F._____ ont convenu, par devant Me Jana Rossier, notaire à Montreux, de la vente à terme conditionnelle - emption de la parcelle n° [...] de la commune de [...] pour un montant de 1'200'000 francs.

Par requête du 15 juillet 2019, S._____, par le biais de Z._____, a demandé à la juge de paix de consentir, en application de l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC, à la vente du bien immobilier n° [...] sis à [...] aux conditions de l'acte signé le 12 juillet 2019 par devant Me Jana Rossier,

ainsi que l'autorisation de pouvoir pénétrer dans ledit bien afin que l'organisme bancaire auquel s'était adressé l'acquéreur puisse le voir et donner son accord pour le financement et que le certificat CECB (certificat énergétique cantonal des bâtiments) puisse être établi. Elle a déclaré que la vente de gré à gré du bien était urgente en raison des nombreuses poursuites dont B. _____ faisait l'objet et de la saisie du bien immobilier. Elle a indiqué 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 et qu'une vente aux enchères par l'intermédiaire de l'office des poursuites ne permettrait pas d'atteindre un prix de vente aussi important qu'une vente de gré à gré et occasionnerait des frais importants. Elle a mentionné que l'office des poursuites était régulièrement informé des démarches en cours et était d'accord de patienter jusqu'à la vente effectuée par l'OCTP, pour autant qu'elle puisse avoir lieu dans un délai proche. Elle a expliqué que la société de courtage M. _____ avait été mandatée dans un premier temps par l'intéressé lui-même, que le bien avait été mis en vente pour un montant de 1'799'000 fr. pendant plusieurs mois, qu'aucun acheteur concret n'avait été trouvé, qu'elle avait alors signé un contrat de courtage exclusif avec M. _____, que d'entente avec le courtier, le prix de vente avait été baissé à 1'300'000 fr., qu'elle avait reçu une offre de 1'200'000 fr. de F. _____ et qu'un acte de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption avait été établi par devant Me Jana Rossier le 12 juillet 2019.

Par lettre du 5 août 2019, Me Ludovic Tirelli a informé la juge de paix que B. _____ s'opposait à la vente de son bien immobilier selon les modalités prévues dans l'acte notarié de Me Jana Rossier du 12 juillet 2019. Il a annexé à son courrier l'offre d'achat de N. _____ du 22 mai 2019, relevant que les deux propositions qui y figuraient étaient supérieures au prix indiqué dans l'acte notarié précité.

Par correspondance du 6 août 2019, P. _____, conseiller fiscal de B. _____ depuis fin 2017, a déclaré que la réalisation du bien immobilier de ce dernier devait pouvoir s'effectuer dans des conditions adéquates et qu'il était dès lors indispensable d'attendre la validation

effective du nouveau PGA de la commune de [...] par le canton de Vaud afin d'aboutir à une vente qui ne lèse personne. Il a indiqué que B. _____ avait perdu un potentiel client intéressé qui s'était rétracté après avoir appris qu'il était au bénéfice d'une curatelle.

Par courriel du 9 septembre 2019, l'huissier chef de l'office des poursuites a informé Z. _____ que l'Administration cantonale des impôts et la société [...] avaient requis la réalisation de l'immeuble de B. _____ pour un total d'environ 60'000 fr., laquelle impliquerait des frais pouvant aller de 10'000 fr. à 15'000 francs.

Par lettres des 18 et 19 septembre 2019, D. _____ a informé la justice de paix que le 12 octobre 2017, il avait conclu un contrat de courtage avec B. _____ pour la vente de son bien immobilier sis à [...], que le 3 septembre 2019, il lui avait transmis une offre de Y. _____ pour l'achat dudit bien au prix de 1'500'000 fr. et que le financement de la part de [...], à [...], avait été validé.

Le 20 septembre 2019, la justice de paix a procédé à l'audition de S. _____, accompagnée de Z. _____, et de Me Ludovic Tirelli. Bien que régulièrement cité à comparaître par avis du 8 août 2019, B. _____ ne s'est pas présenté. Z. _____ a alors indiqué que l'offre faite par N. _____ le 22 mai 2019 avait été retirée. Elle a rappelé le caractère urgent de la vente de l'immeuble de B. _____. Elle a relevé que selon l'huissier chef de l'office des poursuites, les créanciers de l'intéressé avaient l'intention de saisir son bien immobilier avant la fin de cette année.

Par courrier du même jour, la juge de paix a imparti à Me Alex Wagner, conseil de Y. _____, un délai au 30 septembre 2019 pour lui transmettre un projet d'acte notarié formalisant l'engagement de son client d'acheter la parcelle n° [...] de la commune de [...], propriété de B. _____, au prix de 1'500'000 fr., ainsi que toute pièce attestant du financement qu'il avait obtenu auprès d'un établissement bancaire.

Toujours le 20 septembre 2019, la juge de paix a donné à B._____ la possibilité de se déterminer sur l'offre de Y._____ et l'a informé que l'opportunité de consentir à l'acte de vente conclu en son nom le 12 juillet 2019 avec F._____ serait examinée sans nouvelle audience.

Le 26 septembre 2019, Me Alexandra Tharin, notaire à Lausanne, a établi un projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption prévoyant l'achat par Y._____ du bien immobilier n° [...] de la commune de [...], propriété de B._____, au prix de 1'500'000 francs.

Le 30 septembre 2019, Me Alex Wagner a transmis à la juge de paix le projet d'acte notarié précité, ainsi que divers documents, dont il ressort notamment que Y._____ détient un compte auprès de [...]. Il a indiqué qu'une demande de financement avait été faite auprès de la [...].

Dans ses déterminations du 8 octobre 2019, S._____ a affirmé que l'offre de Y._____ était moins sérieuse que celle signée le 12 juillet 2019 par devant Me Jana Rossier dès lors que la demande de financement du prénommé était encore en cours d'étude auprès de la [...], que le document établi par [...] attestait uniquement qu'il détenait un compte auprès de cette banque et que l'acte à terme conditionnel transmis n'était qu'un projet qui ne prouvait pas qu'il souhaitait réellement acquérir le bien. Elle a estimé que compte tenu de l'urgence, on ne pouvait pas prendre le risque de retenir cette offre et qu'il fallait choisir celle du 12 juillet 2019. Elle a rappelé qu'un contrat de courtage exclusif avait été signé avec la société M._____, qu'une commission de 3%, soit une somme de 36'000 fr., serait donc due à cette société en plus de la commission du courtier qui avait trouvé le second acheteur et que les frais relatifs à l'acte de vente conditionnel signé le 12 juillet 2019 devraient également être payés.

Par lettre du 10 octobre 2019, Me Ludovic Tirelli a déclaré que l'offre de Y._____ était sérieuse et dans l'intérêt de B._____ et qu'elle devait dès lors être préférée à celle de F._____.

Par courrier du 14 octobre 2019, B._____ a catégoriquement refusé l'offre de Y._____.

Par correspondance du 25 octobre 2019, B._____ a confirmé son refus concernant l'offre de Y._____. Il a indiqué qu'il était en pourparlers avec deux acquéreurs potentiels prêts à réaliser un projet immobilier pour autant que les nouvelles normes s'appliquent, soit que le PGA de [...] entre en vigueur. Il a déclaré que N._____ avait renoncé à son offre d'achat du 22 mai 2019 de 2'000'000 fr. car il était sous curatelle.

Le 9 décembre 2019, l'atelier d'architecture [...], à [...], a adressé à B._____ une offre d'achat pour son bien immobilier pour un prix allant de 1'630'000 fr. à 3'000'000 fr. selon le coefficient, sous réserve de l'acceptation définitive du nouveau PGA de la commune de [...] et de l'obtention d'un permis de construire exécutoire et d'un crédit de construction.

Par lettre du 19 décembre 2019, la juge de paix a demandé à S._____ de fixer un rendez-vous avec une entreprise compétente pour procéder au réglage de l'installation de chauffage du bien immobilier de B._____ et de se rendre avec celle-ci dans la maison du prénommé. Elle lui a rappelé qu'elle était au bénéfice d'une autorisation de pénétrer dans le logement.

4. Par courrier du 14 janvier 2019, la Municipalité de [...] a informé B._____ que lors de sa séance du 17 décembre 2018, elle avait apporté des adaptations à la vision communale présentée par l'urbaniste mandaté pour la révision du PGA et qu'elle ne pensait pas que la situation actuelle pourrait changer avant courant 2020.

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

Par lettre du 29 janvier 2019, S._____ a requis de l'[...] un délai supplémentaire pour rembourser les prêts hypothécaires de B._____ et, dans l'intervalle, la suspension de la procédure en réalisation du bien-fonds de l'intéressé.

Par courrier du 8 février 2019, l'[...] a informé S._____ qu'elle renonçait à dénoncer les prêts hypothécaires contractés par B._____, mais qu'en cas de non-respect des termes des contrats, elle serait dans l'obligation de les dénoncer, sans autre information.

6. Le « budget RI » du mois de mai 2018 concernant B._____ indique des revenus mensuels de zéro franc et un droit mensuel total de 1'466 fr. 15.

Selon l'extrait du registre des poursuites de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut du 19 septembre 2019, le montant total des poursuites à l'encontre de B._____ s'élève à 221'548 fr. 59.

Selon l'extrait du registre des poursuites de l'Office des poursuites du district de Lausanne du même jour, le montant total des poursuites à l'encontre de B._____ s'élève à 60'820 fr. 60.

En droit :

1. Les recours sont dirigés, d'une part, contre une décision de la juge de paix refusant d'approuver un acte de vente et invitant la curatrice

à en signer un autre et, d'autre part, contre une décision du premier juge de paix suspendant une cause en récusation à l'encontre de la magistrature en charge du dossier.

1.1

1.1.1 Contre la décision refusant d'approuver un acte de vente, 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 (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/Steck, Basler Kommentar, op. cit., n. 7 ad art. 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'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 l'occasion de prendre position (al. 1), cette autorité pouvant, au lieu de prendre position, reconsidérer sa décision (al. 2).

1.1.2 Motivé et interjeté en temps utile par la personne concernée, le recours est recevable en tant qu'il a trait à l'annulation de la décision. Il est en revanche irrecevable en ce qui concerne la conclusion tendant à la levée de la curatelle instituée en sa faveur, cette question ne faisant pas l'objet de la décision attaquée. Le recourant peut toutefois formuler cette requête en tout temps devant l'autorité de protection (art. 399 al. 2 CC).

Les pièces produites en deuxième instance sont recevables, si tant est qu'elles ne figurent pas déjà au dossier.

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 et la curatrice n'a pas été invitée à se déterminer.

1.2 L'art. 50 al. 2 CPC prévoit que la décision sur récusation peut faire l'objet d'un recours au sens des art. 319 ss CPC. La Cour administrative est compétente pour statuer sur un tel recours (art. 8a al. 7 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV

211.02] et 6 al. 1 let. a ROTC [Règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; BLV 173.31.1]).

Le recours de B._____ du 30 janvier 2020 contre la décision de suspension de la cause en récusation est par conséquent irrecevable faute de compétence de la Chambre des curatelles.

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 La procédure devant l'autorité de protection est régie par les art. 443 ss CC. Les personnes concernées doivent être entendues personnellement, à moins que l'audition ne paraisse disproportionnée (art. 447 al. 1 CC).

2.3 En l'espèce, la Juge de paix du district de Lausanne, en charge de la curatelle de B._____, avait la compétence pour prendre seule la décision querellée (art. 5 let. m LVPAE) dans la mesure où elle était compétente *ratione loci* (cf. infra, consid. 3.2).

Le recourant ne s'est pas présenté à l'audience de la justice de paix du 20 septembre 2019. Il a toutefois été dûment cité à comparaître par avis du 8 août 2019, de sorte que son droit d'être entendu a été respecté. Au demeurant, il a pu faire valoir ses moyens devant la Chambre de céans, laquelle dispose d'un plein pouvoir d'examen.

3. Le recourant conteste la compétence de la Justice de paix du district de Lausanne pour traiter de sa curatelle au motif qu'il est domicilié à [...].

3.1 Selon l'art. 442 al. 1 CC, l'autorité de protection compétente est celle du domicile de la personne concernée. Si une procédure est pendante, l'autorité de protection demeure compétente jusqu'au terme de celle-ci (art. 442 al. 1 2^e phr. CC). La détermination du domicile s'effectue en vertu des art. 23 à 26 CC (Häfeli, Wohnsitzwechsel der betreuten Person und Zuständigkeit der KESB, in *Pratique juridique actuelle [PJA]* 2016, p. 335).

Aux termes de l'art. 442 al. 5 CC, si une personne faisant l'objet d'une mesure de protection change de domicile, la compétence est transférée immédiatement à l'autorité de protection de l'adulte du nouveau lieu de domicile, à moins qu'un juste motif ne s'y oppose. Pour les procédures en cours, c'est le principe de la *perpetuatio fori* qui s'applique. Pour la prise d'une mesure de protection et son aménagement, c'est l'autorité auprès de laquelle la procédure a été ouverte qui demeure compétente (Transfert d'une mesure du droit de protection de l'enfant et de l'adulte après un changement de domicile [art. 442 al. 5 CC], publié in *Revue de la protection des mineurs et des adultes [RMA]* 2016, pp. 172 ss, spéc. pp. 172 et 173 ; Häfeli, op. cit., p. 337).

3.2 En l'espèce, une enquête a été ouverte et le recourant a été mis au bénéfice d'une curatelle provisoire de représentation et de gestion par décision du 15 juin 2018, ensuite d'un signalement du 25 juillet 2017. Or, à cette date, B. _____ était domicilié au [...], à [...], raison pour laquelle la Justice de paix du district de Lausanne a admis sa compétence. En vertu des principes exposés ci-dessus (cf. consid. 3.1), cette autorité demeurera compétente jusqu'à la clôture de l'enquête et devra ensuite requérir un transfert de for en raison du déménagement de l'intéressé dans un autre district.

Ce moyen est par conséquent mal fondé.

Toutefois, dès lors que la mesure provisoire est en vigueur depuis bientôt deux ans, et même si la justice de paix a dû concentrer son attention sur les questions immobilières et de gestion du patrimoine, elle doit maintenant tout mettre en œuvre pour clore l'enquête à brefs délais, quand bien même le recourant se montre peu enclin à collaborer, de telle sorte que la mesure puisse être transférée au for du domicile de ce dernier.

4. Le recourant requiert en substance de pouvoir mener lui-même les négociations concernant la vente de sa maison. Il soutient que l'identité des intérêts de l'acquéreur de son bien, de la commune de [...] et des siens, consubstantiels à ceux de ses créanciers, impose de ne pas précipiter la vente, moyennant un délai d'environ une année. Il explique que la commune de [...] va bientôt adopter son nouveau plan général d'affectation et qu'il pourra obtenir des offres plus importantes pour son bien. A cet égard, il mentionne l'offre de l'atelier d'architecture [...] du 9 décembre 2019, laquelle est supérieure à l'offre retenue dans la décision attaquée. Le recourant s'oppose également à l'autorisation faite à la curatrice de pénétrer dans son logement pour le faire visiter, expliquant être en mesure de le faire.

4.1

4.1.1 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, 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, cataloguées à l'art. 416 al. 1 CC, pour lesquelles le consentement de l'autorité s'avère nécessaire (Biderbost, CommFam, nn. 1 et 21 ad art. 416 CC, pp. 583 et 591). L'art. 416 al. 1 ch. 1 à 9 CC en dresse l'énumération, laquelle s'en tient principalement à des actes importants et comportant des risques significatifs de caractère généralement durable (Biderbost, CommFam, 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, CommFam, 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, CommFam, n. 5 ad art. 416 CC, p. 584 ; sur le tout : JdT 2016 III 3).

4.1.2 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, Genève/Zurich/Bâle 2016, n. 1088, p. 527). Le

curateur doit associer la personne concernée au processus de décision (cf. art. 406 CC) (Biderbost, CommFam, 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, CommFam, nn. 12 et 46 ad art. 416 CC, p. 587 et 605 ; Vogel, Basler Kommentar, op. cit., nn. 7, 11 et 44 ad art. 416/417 CC, pp. 2536 ss, 2539 et 2548 ss).

4.1.3 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, CommFam, n. 28 ad art. 416 CC, p. 596 ; Vogel, Basler Kommentar, op. cit., n. 20 ad art. 416/417 CC, pp. 2542 ss).

4.1.4 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 appuyer sa requête, 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, CommFam, n. 43 ad art. 416 CC, p. 604 et les références citées ; Vogel, Basler Kommentar, 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, CommFam, nn. 40 ss, pp. 603 ss ; Vogel, Basler Kommentar, op. cit., n. 49 ad art. 416/417 CC, p. 2549).

4.1.5 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, 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 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, CommFam, n. 47 ad art. 416 CC, pp. 605 ss ; Vogel, Basler Kommentar, 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, CommFam, n. 48 ad art. 416 CC, p. 607).

4.2

4.2.1 Le 15 juillet 2019, la curatrice S._____, par le biais de Z._____, juriste spécialisée à l'OCTP, a requis de la juge de paix l'autorisation de vendre le bien immobilier n° [...] sis à [...] appartenant au recourant. Celui-ci étant au bénéfice d'une curatelle provisoire de représentation et de gestion avec retrait de l'exercice des droits civils pour tous les actes liés au bien immobilier précité, en particulier en lien avec toutes les opérations préalables, pendantes ou postérieures à sa vente de gré à gré, le consentement de l'autorité de protection est nécessaire (art. 416 al. 2 CC a contrario).

4.2.2 Le recourant ne conteste pas le choix de la juge de paix de privilégier l'offre de Y._____ par rapport à celle de F._____, mais s'oppose en l'état à la vente de son bien immobilier. Il soutient qu'une fois le nouveau PGA de la commune de [...] entré en vigueur, il pourra vendre sa maison à des conditions nettement plus avantageuses.

En l'espèce, il ressort du dossier qu'au 19 septembre 2019, le recourant faisait l'objet de poursuites à hauteur d'un montant total de 282'369 fr. 19 (221'548 fr. 59 + 60'820 fr. 60). En outre, dans son courriel du 9 septembre 2019, l'huissier chef de l'office des poursuites a indiqué que deux créanciers avaient requis la réalisation du bien immobilier de B._____ pour un total d'environ 60'000 fr. et que celle-ci impliquerait des frais pouvant aller de 10'000 fr. à 15'000 francs. De plus, le recourant ne dispose d'aucun revenu, hormis le RI. La vente de son bien à bref délai est par conséquent inéluctable.

Comme l'a retenu à juste titre la première juge, une vente de gré à gré paraît plus favorable dès lors qu'elle n'engendre pas les frais de réalisation forcée. Par ailleurs, il est vraisemblable qu'une réalisation forcée, relativement contraignante pour les acquéreurs potentiels, ne laisse pas envisager que le bien soit vendu à un prix plus avantageux.

Il résulte de ce qui précède que l'urgence est concrète et que la vente de gré à gré doit se faire rapidement.

Contrairement à ce que soutient le recourant, on ne peut pas surseoir à la vente de son bien immobilier jusqu'à l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation de la commune de [...]. Au demeurant, il ressort du rapport d'expertise de H._____ du 17 mai 2018 que le potentiel destruction-reconstruction n'est pas nécessairement plus avantageux. De plus, le recourant ne démontre pas que l'entrée en vigueur d'un nouveau plan d'affectation lui permettrait d'obtenir une meilleure offre à bref délai. Enfin, si tel était le cas avec suffisamment de

certitude et un bénéficiaire assuré pour l'acquéreur, il ne fait nul doute que les courtiers auraient déjà obtenu des offres plus élevées.

Le moyen doit par conséquent être rejeté.

4.2.3 Dans son acte de recours du 3 janvier 2020, le recourant formule différents griefs à l'encontre de la magistrate en charge du dossier et demande sa récusation. Or, le premier juge de paix a suspendu la cause en récusation par décision du 10 janvier 2020 et le recours interjeté par B. _____ contre cette décision est irrecevable (cf. supra, consid. 1.2).

Quoiqu'il en soit, la requête du recourant aurait de toute façon été déclarée irrecevable faute de compétence de la Chambre des curatelles. En effet, lorsque la demande de récusation vise un magistrat professionnel ou un vice-président, il appartient à trois autres magistrats du même office judiciaire de statuer sur ladite demande (art. 8a al. 1 CDPJ ; CCUR 1^{er} mai 2019/82). En outre, cette question a déjà été examinée par la Cour administrative du Tribunal cantonal par décision du 17 juillet 2018 (27) et le recours interjeté par B. _____ contre cette décision a été déclaré irrecevable par la Chambre des recours civile par arrêt du 6 août 2018 (221). Le recours de l'intéressé contre l'arrêt précité a également été déclaré irrecevable par la II^e Cour de droit civil du Tribunal fédéral par arrêt du 27 septembre 2018 (TF 5A_803/2018). Par ailleurs, le recourant ne fait pas valoir de nouveau grief à l'encontre de la juge de paix, si ce n'est la notification de la décision entreprise peu avant les périodes des fêtes, ce qui ne saurait être considéré comme un indice de prévention, les dispositions du CPC ayant été parfaitement respectées. De plus, cet argument est abusif dès lors que c'est par la faute du recourant, qui systématiquement ne se présente pas aux audiences, que la cause n'a pu être jugée qu'en fin d'année passée.

5.

5.1 En conclusion, le recours de B._____ du 3 janvier 2020 doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision entreprise confirmée.

Au vu du sort de la cause, le recours était d'emblée dénué de chances de succès, de sorte que la requête d'assistance judiciaire du recourant doit être rejetée (art. 117 let. b CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'400 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).

5.2 Le recours de B._____ du 30 janvier 2020 est irrecevable.

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 de B._____ du 3 janvier 2020 est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le recours de B._____ du 30 janvier 2020 est irrecevable.
- III.** La décision du 31 octobre 2019 est confirmée.
- IV.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'400 fr. (deux mille quatre cents francs), sont mis à la charge du recourant B._____.

VI. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. B. _____,
- Mme S. _____, assistante sociale auprès du Service des curatelles et tutelles professionnelles,
- Me Ludovic Tirelli,

et communiqué à :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne,
- M. le Premier 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).

La greffière :