

CHAMBRE DES TUTELLES

Arrêt du 2 mars 2010

Présidence de M. DENYS, président
Juges : MM. Giroud et Sauterel
Greffier : Mme Rodondi

Art. 404 al. 1 et 3, 420 al. 2 et 421 ch. 1 CC; 489 ss CPC

La Chambre des tutelles du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.Q.**_____, à [...] (Australie), **B.Q.**_____, à [...] (Grande-Bretagne), et **G.**_____, à [...] (Grande-Bretagne), contre la décision rendue le 6 octobre 2009 par la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause concernant **X.**_____.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. X._____, née le 9 décembre 1921, est l'épouse de T._____. Elle occupe un appartement protégé dans la Résidence Ilot du Parc, à Lutry, depuis octobre 2008.

Par testament olographe du 25 février 1990, T._____ a désigné sa femme et sa fille unique, issue d'un premier mariage, B.Q._____ comme héritières de ses biens, chacune pour la moitié, et nommé [...] en tant qu'exécuteur testamentaire. A titre de règle de partage, il a attribué son immeuble de St-Sulpice, parcelle n° 109, à sa femme. Il a déclaré grever la part revenant à cette dernière d'une substitution fidéicommissaire en ce sens qu'à son décès, les biens qu'elle aura hérités de son mari reviendront à B.Q._____ ou, à son défaut, aux enfants de celle-ci, G._____ et A.Q._____, et, à leur défaut, à leurs descendants. A cet égard, il a précisé "qu'en cas d'aliénation par ma femme de la propriété de St-Sulpice qu'elle hérite, en vertu des présentes dispositions testamentaires, c'est le produit net de dite aliénation qui sera grevé de substitution de fidéicommissaire en vertu de l'article 488 du Code civil".

T._____ est décédé le 27 octobre 1999. Il a laissé pour seules héritières instituées son épouse X._____ et sa fille B.Q._____.

En juin 2002, X._____ et B.Q._____ ont signé un acte de partage prévoyant l'attribution de la parcelle n° 109 de St-Sulpice à X._____. Le chiffre 2 de cet acte a la teneur suivante: «Les héritiers chargent conjointement l'exécuteur testamentaire d'exécuter le partage de la succession de feu T._____ conformément au chiffre 1 ci-dessus, en particulier à requérir le transfert de l'immeuble au nom de X._____. En aucun cas, il ne pourra être porté atteinte à la garantie que constitue, pour les héritiers appelés, l'annotation au Registre foncier de la substitution fidéicommissaire grevant l'immeuble attribué dans le cadre du présent partage à X._____».

Par décision du 5 mai 2009, la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois a notamment prononcé l'interdiction civile au sens de l'art. 369 CC de X. _____ (II) et désigné son neveu T. _____ en qualité de tuteur (III).

Le 5 juin 2009, l'exécuteur testamentaire a signé par devant le notaire Claude Paquier une réquisition de transfert ensuite de partage successoral portant sur le transfert de la part de propriété commune de B.Q. _____ sur la parcelle n° 109 de St-Sulpice à X. _____. Le chiffre II de cette réquisition invite le conservateur du Registre foncier à maintenir l'annotation de la substitution fidéicommissaire sur l'entier de l'immeuble, étant précisé qu'en cas de vente de celui-ci, son produit, après paiement des frais et impôts y relatifs, devra être placé sur un ou des compte(s) de X. _____ grevé(s) de la substitution en faveur de B.Q. _____ ou, à son défaut, de ses enfants et, à leur défaut, de leurs descendants.

Le 18 juin 2009, une copie de la réquisition précitée a été transmise par le notaire à l'un des conseils des bénéficiaires de la substitution fidéicommissaire. Ce projet de réquisition leur avait également été soumis par courrier du 4 juin 2009.

Le 13 juillet 2009, Pierre-Ami Berney, notaire à Lausanne, a instrumenté un acte de vente à terme conditionnelle portant sur l'aliénation par X. _____ à la société CFC Compagnie Foncière de la Cité SA de l'immeuble de St-Sulpice, parcelle n° 109, pour le prix de 3'000'000 francs. La validité de la vente est soumise à la double condition d'une autorisation définitive et exécutoire de l'autorité tutélaire et de surveillance d'aliéner l'immeuble au sens des art. 404 et 421 CC et de la radiation de l'annotation au Registre foncier de la substitution fidéicommissaire, étant précisé que le produit de la vente, après paiement des frais et impôts y relatifs, devra être placé sur un compte de X. _____ grevé de la même substitution, la non réalisation de ces conditions d'ici au 31 décembre 2010 entraînant la caducité de la vente.

Par lettre du 27 juillet 2009, le tuteur a sollicité l'autorisation de vendre de gré à gré le bien-fonds n° 109 de la commune de St-Sulpice, propriété de la pupille, pour en placer le produit et le consacrer au financement des frais de séjour de celle-ci à l'EMS Ilot du Parc, dont le budget annuel se monte à 149'014 francs. Il a relevé que le maintien de la valeur de l'immeuble que la pupille devra transmettre post mortem aux appelés nécessiterait d'importants travaux d'entretien dont le coût dépasserait ses moyens financiers.

Par courrier du 29 juillet 2009, B.Q._____, A.Q._____ et G._____ ont refusé de donner leur accord à la radiation de l'annotation mentionnée dans l'acte de vente à terme conditionnelle du 13 juillet 2009.

Par décision du 6 octobre 2009, la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois a autorisé T._____ à vendre de gré à gré au nom de sa pupille X._____, au prix de 3'000'000 fr., payable au comptant en mains du notaire Pierre-Ami Berney, à Lausanne, le bien-fonds n° 109 de la commune de St-Sulpice (VD), dont la pupille est propriétaire, selon acte de vente à terme conditionnelle instrumenté par devant le notaire prénommé le 13 juillet 2009, moyennant le versement du produit de la vente sur un compte bloqué, grevé de substitution fidéicommissaire, sous réserve du consentement de la Chambre des tutelles du Tribunal cantonal (I) et mis les frais de la décision, par 1'500 fr., à la charge de la pupille (II). Cette décision a été transmise au conseil de B.Q._____, A.Q._____ et G._____ par pli daté du 2 décembre 2009.

Par correspondance du 14 octobre 2009, A.Q._____ et G._____ ont écrit au juge de paix qu'ils étaient conscients que le tuteur entendait utiliser les revenus du produit de la vente pour assurer l'entretien de sa pupille les prochaines années et qu'ils étaient prêts à consentir à la radiation de l'annotation à condition qu'une solution soit trouvée pour garantir la sécurité du produit de la vente. A cet égard, ils ont proposé que le capital leur soit prêté, pour moitié chacun, moyennant paiement d'un intérêt annuel de 3 %, et que les prêts ne soient pas remboursables avant le décès de X._____.

Le 2 novembre 2009, la Chambre des tutelles a approuvé que l'immeuble soit vendu de gré à gré.

Par avis du 9 décembre 2009, le Conservateur du Registre foncier de Morges a écarté la réquisition de B.Q. _____ du 7 décembre 2009 relative à l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner dirigée contre X. _____ pour le motif que la parcelle n° 109 de St-Sulpice a été vendue à la société Investis SA le 3 décembre 2009 après radiation le 24 novembre 2009 de l'annotation de substitution fidéicommissaire et de la mention exécuteur testamentaire.

B. Par acte du 11 décembre 2009, B.Q. _____, A.Q. _____ et G. _____ ont recouru contre la décision de la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois du 6 octobre 2009 en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'interdiction est faite au tuteur de X. _____ de vendre de gré à gré le bien-fonds n° 109 de la commune de St-Sulpice dont sa pupille est propriétaire. Subsidiairement, ils ont conclu à son annulation et au renvoi de la cause à la justice de paix pour nouvelle décision. Ils ont en outre requis l'effet suspensif et ont produit un bordereau de trois pièces à l'appui de leur écriture.

Par requête de mesures d'extrême urgence du 21 décembre 2009, B.Q. _____, A.Q. _____ et G. _____ ont requis, avec dépens, qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier de Morges d'annoter une restriction au droit d'aliéner au chapitre du bien-fonds n° 109 de la commune de Saint-Sulpice. Ils ont produit un bordereau de cinq pièces à l'appui de leur écriture.

Par décision du 23 décembre 2009, le Président de la Chambre des tutelles a accordé l'effet suspensif au recours, mais rejeté en l'état la requête de mesures préprovisionnelles du 21 décembre 2009.

Dans leur mémoire du 18 janvier 2010, B.Q._____, A.Q._____ et G._____ ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions. Ils ont joint un bordereau de trois pièces à l'appui de leur écriture.

Dans son mémoire du 15 février 2010, X._____ a conclu, avec dépens, au rejet du recours. Elle a produit un bordereau de douze pièces à l'appui de son écriture, dont notamment un extrait du Registre foncier du 8 février 2010 relatif au bien-fonds n° 109 de la commune de St-Sulpice selon lequel l'immeuble figure toujours comme propriété de X._____ avec mention de l'exécuteur testamentaire et annotation de la substitution fidéicommissaire en faveur de B.Q._____. La rubrique «Affaires en suspens» fait toutefois état, selon les indications du journal jusqu'au 4 février 2010, de la radiation de la mention et de l'annotation précitées, du transfert de propriété à Investis SA, d'une restriction du droit d'aliéner et de la mention du recours de l'art. 24 ORF.

En droit :

1. Le recours est dirigé contre une décision tutélaire comprenant deux aspects, soit une décision de consentement par l'autorité tutélaire d'une vente d'un immeuble pupillaire (art. 404 al. 1 et 421 ch. 1 CC, Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) et une décision d'approbation de vente immobilière de gré à gré par l'autorité tutélaire de surveillance (art. 404 al. 3 CC).

a) Le consentement de l'autorité tutélaire est nécessaire à la vente d'un immeuble pupillaire (art. 404 al. 1 et 421 ch. 1 CC). La vente doit en principe avoir lieu aux enchères publiques (art. 404 al. 2 CC) mais peut se faire exceptionnellement de gré à gré, avec l'approbation de l'autorité de surveillance (art. 404 al. 3 CC). La justice de paix émet alors un préavis, à l'instar de la procédure prévue à l'art. 422 CC.

Conformément à l'art. 420 al. 2 CC, un recours peut être adressé à l'autorité de surveillance contre les décisions de l'autorité tutélaire dans les dix jours à partir de leur communication. Ouvert au pupille capable de discernement ainsi qu'à tout intéressé (art. 420 al. 1 CC), ce recours s'exerce par acte écrit adressé à l'office dont émane la décision ou au Tribunal cantonal. Il relève de la procédure non contentieuse et s'instruit selon les art. 489 ss CPC (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11; art. 109 al. 3 LVCC, loi d'introduction dans le canton de Vaud du Code civil suisse du 30 novembre 1910, RSV 211.01).

La Chambre des tutelles, compétente en vertu de l'art. 76 al. 2 LOJV (loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01), peut réformer la décision attaquée ou en prononcer la nullité (art. 498 al. 1 CPC). Si la cause n'est pas suffisamment instruite, elle peut la renvoyer à l'autorité tutélaire ou procéder elle-même à l'instruction complémentaire (art. 498 al. 2 CPC). Le recours étant pleinement dévolutif, elle revoit librement la cause en fait et en droit (JT 2001 III 122; JT 2000 III 109).

b) L'intimée conteste la recevabilité du recours pour trois motifs.

ba) Elle fait d'abord valoir que son objet est impossible, la vente ayant déjà été exécutée.

Selon l'extrait du Registre foncier du 8 février 2010, X. _____ figure toujours comme propriétaire du bien-fonds n° 109 de la commune de St-Sulpice. En outre, l'annotation litigieuse de la substitution fidéicommissaire en faveur de B.Q. _____ n'a pas disparu, la transcription de la vente de l'immeuble étant actuellement en suspens. Le recours n'est donc pas sans objet ou impossible quant à son objet, la suppression éventuelle du consentement donné par la justice de paix

selon l'art. 421 ch. 1 CC étant susceptible d'entraîner la caducité de cette vente.

bb) L'intimée prétend ensuite que la Chambre des tutelles, autorité tutélaire de surveillance, ne saurait être saisie d'un recours contre sa propre décision.

Les recourants s'en prennent au principe même de la vente immobilière et non à ses modalités, soit qu'elle se fasse de gré à gré plutôt qu'aux enchères publiques, seul point qui relève de la compétence de la Chambre des tutelles selon l'art. 404 al. 3 CC. L'approbation, de nature administrative, de la Chambre des tutelles, exprimée par l'apposition d'un sceau humide au verso de la dernière page de la décision tutélaire, complété de la date du 2 novembre 2009, de l'indication d'un émolument et des signatures du greffier et du président de la cour, portait ainsi sur un point qui n'est pas l'objet du recours. Partant, la Chambre des tutelles est compétente pour vérifier la conformité de la vente à l'intérêt de la pupille.

bc) L'intimée affirme enfin que les recourants n'ont pas qualité pour agir, soit celle d'intéressés au sens de l'art. 420 CC.

Geiser (Basler Kommentar, 3^e éd., Bâle 2006, n° 31 ad art. 420 CC, p. 213) reconnaît cette légitimation à quiconque présente un intérêt au recours, soit également au tiers qui défend son propre intérêt (ATF 121 III 1, JT 1996 I 662 c. 2a). Deschenaux/Steinauer (Personnes physiques et tutelle, 4^e éd., Berne 2001, n° 1014a) ajoutent la restriction que les droits propres du tiers doivent être prévus par le droit de la tutelle.

En l'espèce, les recourants invoquent simultanément leur propre intérêt à ce que la vente immobilière ne soit pas autorisée, de telle sorte que la mention de l'annotation au Registre foncier de leur substitution fidéicommissaire soit maintenue, et l'intérêt de la pupille à demeurer propriétaire de son immeuble pour en tirer un revenu locatif plus élevé que celui provenant du produit net de la vente de celui-ci. Dès

lors, au vu de l'intérêt invoqué, à la fois personnel et pupillaire, la qualité d'intéressés doit leur être reconnue.

c) Le recours, déposé en temps utile, s'avère ainsi recevable. Il en va de même des mémoires des parties, déposés dans les délais impartis à cet effet, et des pièces produites en deuxième instance (art. 496 al. 2 CPC).

2. Saisie d'un recours non contentieux, la Chambre des tutelles, qui n'est pas tenue par les moyens et les conclusions des parties, examine d'office si la décision entreprise 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, nos 3 et 4 ad art. 492 CPC, p. 763).

La Justice de paix du district de l'Ouest lausannois, autorité tutélaire en charge de la tutelle de X._____, était compétente pour rendre la décision attaquée. Celle-ci apparaît formellement correcte.

3. Les recourants s'en prennent au principe de la vente de l'immeuble de la pupille qu'ils estiment défavorable dès lors que le rendement locatif serait plus élevé que le rendement du placement du prix de vente net. Ils font également valoir que cette vente porte atteinte à leurs intérêts en opérant contre leur gré la radiation au Registre foncier de l'annotation de la substitution fidéicommissaire. Enfin, ils soutiennent que cette vente va à l'encontre du devoir de la pupille de bien gérer les biens grevés de la substitution.

L'intimée pour sa part conteste que la location, avec les investissements, frais financiers et risques qu'elle suppose, soit économiquement préférable à la vente. Elle relève en outre que la radiation de l'annotation a été prévue par le de cujus, en cas d'aliénation de l'immeuble, l'objet de la substitution se déplaçant sur le produit net de la vente.

a) Selon l'art. 404 CC, les immeubles ne peuvent être vendus que sur l'avis de l'autorité tutélaire et pour autant que l'intérêt du pupille l'exige (al. 1). Aux termes de l'art. 421 ch. 1 CC, le consentement de l'autorité tutélaire est nécessaire pour acheter ou vendre des immeubles.

Appelée à consentir à une telle opération, la justice de paix doit se fonder sur son devoir d'administration diligente de la tutelle qui vise à la sauvegarde du bien et de l'intérêt du pupille. L'acte à autoriser doit être nécessaire, apporter un avantage au pupille ou, à tout le moins, apparaître opportun et profitable au vu de sa situation générale, et répondre à ses intérêts (Meier, *Le consentement des autorités de tutelle aux actes du tuteur*, Fribourg 1994, pp. 133 ss, spéc. pp. 135 et 140). L'acte en cause doit être apprécié par rapport au contexte général dans lequel se trouve le pupille. En particulier, une affaire qui peut paraître défendable économiquement et personnellement peut se révéler préjudiciable aux intérêts du pupille une fois replacée dans son contexte global (Meier, *op. cit.*, p. 141). A contrario, une opération qui semble isolément contraire aux intérêts du pupille peut se justifier au regard de la situation d'ensemble.

La vente d'un immeuble peut notamment être considérée comme indispensable lorsque ce bien nécessite des réparations importantes ou si les charges qui le grèvent sont excessives (Deschenaux/Steinauer, *op. cit.*, n. 974, p. 372). Il en va de même si le pupille ne peut obtenir de moyens financiers d'une autre manière, alors qu'ils sont nécessaires pour son entretien ou le remboursement de dettes. Des solutions alternatives doivent en principe être recherchées avant de procéder à la vente d'un immeuble, qui constitue une solution de dernier

recours dans l'administration du patrimoine pupillaire (Meier, op. cit., pp. 356 ss et les références citées).

b) En l'espèce, par lettre du 27 juillet 2009, le tuteur a exposé que le budget annuel de la pupille séjournant à l'EMS Ilot du Parc, à Lutry, se montait à environ 150'000 francs. Il a en outre relevé que le maintien de la valeur de l'immeuble que la pupille devra transmettre post mortem aux appelés nécessiterait d'importants travaux d'entretien dont le coût dépasserait ses moyens. Objectivement, par rapport à une vente, une mise en location présenterait le double inconvénient de devoir financer des travaux d'entretien et de générer un revenu incertain voire irrégulier, n'offrant pas la sécurité nécessaire. Le bien-être de la pupille commande en effet de lui assurer la poursuite, sans interruption, de son séjour dans la résidence protégée avec services médicalisés où elle vit. Au demeurant, les recourants ne se comportent pas en parfaite conformité avec l'art. 2 CC lorsqu'ils soutiennent qu'une vente serait préjudiciable aux intérêts de la pupille, alors qu'ils ont eux-mêmes proposés une telle vente à la condition que le produit de celle-ci leur soit prêté. On constate ainsi qu'ils sont moins préoccupés par la vente comme telle que par le sort du prix encaissé. En définitive, cette vente immobilière s'avère opportune et conforme aux intérêts de la pupille.

Les recourants soutiennent encore que cette vente irait à l'encontre d'une bonne gestion de la succession et de leur droit au maintien de l'annotation de la substitution fidéicommissaire. Or, cette opération a été expressément envisagée par le de cujus qui a prévu, dans son testament du 25 février 1990, que l'objet de la substitution devait alors se déplacer de l'immeuble au produit de son aliénation. Si l'acte de partage prévoyait le maintien de l'annotation, c'était en relation avec le transfert de l'immeuble à la seule pupille. Au demeurant, les recourants semblent n'avoir pas réagi à la réquisition de transfert ensuite de partage successoral du 5 juin 2009 qui énonce expressément que la substitution grèvera le produit de la vente de l'immeuble, alors que cet acte leur a été transmis.

Il résulte de ce qui précède que la décision autorisant la vente de l'immeuble de la pupille doit être confirmée.

4. En définitive, le recours de B.Q._____, A.Q._____ et G._____ doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 5'000 fr. (art. 5 et 236 al. 3 TFJC, tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5).

Obtenant entièrement gain de cause, l'intimée a droit à de pleins dépens de deuxième instance, à la charge des recourants, solidairement entre eux (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 7.6 ad art. 92 CPC, p. 180), qu'il convient d'arrêter à 2'000 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33 et 3 TAv, tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, RSV 177.11.3).

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

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 5'000 fr. (cinq mille francs).
- IV.** Les recourants B.Q._____, A.Q._____ et G._____ doivent, solidairement entre eux, verser la somme de 2'000 fr. (deux

mille francs) à l'intimée X._____, représentée par son tuteur T._____, à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 mars 2010

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 Nicolas Gillard (pour B.Q._____, A.Q._____ et G._____),
- Me Christian Fischer (pour X._____ et T._____),

et communiqué à :

- Justice de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois,

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 :