

CHAMBRE DES CURATELLES

Arrêt du 14 octobre 2013

Présidence de M. GIROUD, président
Juges : M. Abrecht et Mme Kühnlein
Greffière : Mme Rossi

Art. 416 al. 1 ch. 4 et 450 ss CC

La Chambre des curatelles du Tribunal cantonal prend séance pour statuer sur le recours interjeté par **Z.**_____, à [...], et **X.**_____, à Aubonne, contre la décision rendue le 26 juin 2013 par la Justice de paix du district de Morges dans la cause concernant **Z.**_____.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par décision du 26 juin 2013, envoyée pour notification le 16 juillet 2013, la Justice de paix du district de Morges (ci-après : justice de paix) a refusé de consentir au projet immobilier tel que soumis par Me H._____, avocate-stagiaire en l'étude de Me [...], tendant en substance à l'achat du bien-fonds B de la parcelle n° [...], sise à [...], permettant la division du terrain obtenu en trois lots distincts dont deux d'entre eux seraient vendus, et de construire, sur le lot restant, propriété de Z._____, une villa laquelle serait à terme louée à des tiers (I), invité Me H._____ à se déterminer sur l'opportunité de vendre la parcelle n° [...], sise à [...], propriété de Z._____, étant précisé que la priorité est d'obtenir à brève échéance des nouvelles liquidités pour la personne concernée (II), et mis les frais, par 200 fr., à la charge de Z._____ (III).

En droit, les premiers juges ont en substance considéré qu'il ne pouvait pas être consenti au projet immobilier tel qu'initié par X._____. Ils ont notamment relevé qu'en cas de dépassement du prix de la nouvelle construction envisagée sur le futur lot de Z._____ - une marge d'erreur n'étant pas impossible, voire étant même usuelle -, l'intéressée n'obtiendrait aucune liquidité immédiate, contrairement à l'objectif visé. L'ensemble du projet semblait être une addition de procédures dont les raisons étaient peu claires, voire obscures, et qui paraissaient complexes au vu du but premier pour lequel elles étaient censées avoir été entreprises, soit majorer les liquidités de Z._____. De plus, on comprenait difficilement les motifs pour lesquels une vente du terrain dont la personne concernée était propriétaire n'avait pas été davantage approfondie par le curateur et la substitut de celui-ci, l'immeuble ayant été évalué à 950'000 francs. Au vu de la situation personnelle actuelle de l'intéressée, du temps nécessaire pour l'exécution de l'ensemble des actes de vente et les transferts immobiliers, de la démolition de la villa existante et de l'aboutissement de la construction envisagée, le projet immobilier en cause ne paraissait définitivement pas avantager les intérêts financiers de Z._____ dans les meilleurs délais.

B. Par acte du 9 août 2013, Z._____ et X._____ ont recouru contre cette décision en prenant les conclusions suivantes :

« Au vu de ce qui précède, plaise à la Cour :

- A1) D'annuler la décision de la Justice de Paix de refuser de consentir aux actes soumis par le notaire Me O._____, version du 7 août 2013
- A2) De donner autorisation de procéder aux opérations prévues et en particulier :
- L'acquisition par Z._____ d'une partie de la parcelle [...] de [...], de sa réunion avec la parcelle [...] de Z._____, et de la constitution de la PPE prévue sur cette parcelle.
 - la vente, par Z._____, des lots 2 et 3 de la propriété par étage avant construction qui sera constituée sur la parcelle de base [...] (sic) aux conditions ressortant des actes soumis.
- A3) De donner autorisation au curateur de faire construire une villa jumelle sur le lot A, au prix de revient, mais pour un prix maximum (hors notaire et permis de construire) de CHF 715'000.- (prix total maximum CHF 750'000.-).
- A4) De donner autorisation au notaire O._____ de verser le disponible de la vente sur le compte ad'hoc (sic) ouvert auprès de la [...] au nom de Z._____, IBAN [...], et au curateur d'exploiter ce compte sur présentation de bons d'architecte liés à la construction **(011)**.

Et, par ailleurs,

- B1) d'annuler la décision de la Justice de Paix de confier à Me H._____ le mandat de vendre la parcelle [...] pour obtenir à brève échéance des liquidités.,

B2) d'annuler son mandat de curatrice substitut et de donner l'autorisation au curateur de signer tous les actes de l'opération, vu l'absence objective de conflits d'intérêts.

Subsidiairement

B3) de donner mandat à Me H._____, curatrice substitut, de signer tous les actes objets de l'opération.

Et enfin

(...)

C1) de transférer immédiatement le dossier de Z._____ à la Justice de Paix de Nyon. »

Les recourants ont déposé un lot de pièces, soit en particulier la décision rendue le 12 mars 1990 par la Justice de paix du cercle de Villars-sous-Yens, le certificat médical dressé le 26 juin 2013 par le Dr [...], la lettre envoyée le 5 août 2013 par la société [...] SA à Z._____, le courrier écrit le 6 août 2013 par Z._____ à la justice de paix, les projets d'actes de vente des parcelles n^{os} [...] -2 et [...] -3 modifiés le 7 août 2013 et le rapport établi le 8 août 2013 par la société [...].

Par courrier daté du 16 août 2013 et remis à la poste le 19 août 2013, X._____ a produit une pièce complémentaire, à savoir le formulaire de changement d'adresse de Z._____ remis le 15 juillet 2013 au Contrôle des habitants de [...], avec effet dès cette date.

Interpellée, la justice de paix a, par lettre du 3 septembre 2013, conclu au rejet du recours, soulignant que le curateur X._____ n'avait pas étudié toutes les possibilités s'offrant à lui en vue d'augmenter rapidement le capital de la personne concernée et permettant ainsi à Z._____ de faire face aux pensions d'établissement médico-social (ci-après : EMS) et que, bien au contraire, l'autorité de protection avait eu le sentiment que le projet présenté servait en premier lieu les intérêts du

curateur, qui avait d'ailleurs entrepris de nombreuses démarches sans en informer la justice de paix.

Par mémoire du 27 septembre 2013, Me H._____, curatrice de substitution, a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet, à la confirmation de la décision entreprise et à la condamnation de X._____ à tous les dépens, lesquels comprendraient une équitable indemnité valant participation à ses honoraires, X._____ étant débouté de toutes autres ou contraires conclusions. Elle a déposé un bordereau de pièces.

Par courrier du 5 octobre 2013, signé « pour approbation » par Z._____, X._____ s'est déterminé spontanément sur la prise de position de la justice de paix et sur l'écriture de Me H._____. Il a déposé deux pièces.

C. La cour retient les faits suivants :

Par décision du 12 mars 1990, la Justice de paix du cercle de Villars-sous-Yens a accepté dans son for la tutelle à forme de l'art. 372 aCC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) instituée en faveur de Z._____, née le [...] 1941, et a confirmé X._____ dans son mandat de tuteur.

Z._____ est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sur laquelle une villa est construite.

Depuis le mois de juin 2012, Z._____ réside, pour une durée indéterminée, dans un appartement protégé de [...]. Un retour à domicile n'est pas envisageable.

Par lettre du 13 juillet 2012, également signée par Z._____, X._____ a informé la justice de paix qu'après avoir rencontré des problèmes de santé, Z._____ avait choisi de quitter sa maison et qu'elle

habitait à la résidence précitée. En accord avec l'intéressée et les enfants de celle-ci, il avait été décidé de mettre en vente la villa. Celle-ci étant presque insalubre, elle ne pouvait pas être louée en l'état et devait être démolie. Il a évoqué la possibilité de construire des maisons jumelles et a ajouté qu'en fonction des prix, Z._____ pourrait ne vendre que la moitié du terrain et construire une villa jumelle sur sa moitié, destinée à la location. X._____ a notamment produit la convention passée le 5 mai 2012 entre Z._____, représentée par son tuteur mais également signataire « pour accord », d'une part, et la société [...] SA et W._____, d'autre part, prévoyant entre autres éléments que Z._____ donnait mandat à W._____ ou [...] SA d'effectuer les formalités nécessaires pour la mise en valeur de sa parcelle n° [...] à [...], à savoir l'établissement des plans de deux villas jumelles et du prix de revient détaillé de la construction, la mise à l'enquête et l'obtention du permis de construire.

Le 18 juillet 2012, A.P._____ et B.P._____ ont fait part à la justice de paix de leurs doutes quant au juste traitement de la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] et à l'honnêteté de X._____. Ils ont notamment expliqué qu'ensuite d'une annonce lue sur internet, ils avaient formulé une offre pour l'achat de ce bien-fonds et que, lors d'un téléphone, X._____ leur avait déclaré qu'ils avaient certes fait la meilleure proposition, mais qu'il était également intéressé par l'achat d'une partie du terrain. X._____ avait à réitérées reprises souligné qu'il entendait acquérir une des deux villas jumelles qu'il allait faire construire sur le terrain.

Par acte de vente à terme conditionnelle instrumenté le 30 août 2012 (minute n° [...]) par Me O._____, notaire à [...], S._____ et B._____ se sont engagées à vendre à X._____ et à la société M._____ Sàrl, représentée par son associé-gérant [...] - achetant en propriété commune, société simple, à titre interne chacun pour une demie -, le bien-fonds B issu de la division de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] pour un montant de 83'700 fr., soit 150 fr. par m², sous condition de l'obtention des autorisations définitives et exécutoires nécessaires au fractionnement de cette parcelle.

A la suite de sa correspondance du 13 juillet 2012 et de l'audience du 12 octobre 2012, X. _____ a, par courrier faussement daté du 13 juillet 2012 et réceptionné le 12 décembre 2012, soumis à la justice de paix un projet immobilier consistant en substance en l'achat de la parcelle n° [...] -B et en la réunion de celle-ci avec le bien-fonds de Z. _____, ce qui permettrait la division du terrain ainsi obtenu en trois lots distincts en propriété par étages (ci-après : PPE), dont deux seraient vendus, et la construction, sur le lot restant, propriété de Z. _____, d'une villa qui serait à terme louée à des tiers.

Selon les comptes 2012, les liquidités de Z. _____ s'élevaient, au 31 décembre 2012, à 60'661 fr. 20, et celle-ci n'avait pas de dettes hypothécaires. L'évolution patrimoniale de cette année-là a été négative, par 22'074 fr. 30.

En raison de l'entrée en vigueur du nouveau droit de la protection de l'adulte et de l'enfant, la mesure de tutelle instaurée en faveur de Z. _____ a été remplacée de plein droit, avec effet au 1^{er} janvier 2013, par une curatelle de portée générale au sens de l'art. 398 CC, X. _____ devenant curateur de la prénommée.

Considérant que X. _____ était également intéressé au projet immobilier et dans le souci de prévenir un éventuel conflit d'intérêts entre la personne concernée et son curateur, la justice de paix a, par décision du 9 janvier 2013, nommé en qualité de substitut du curateur, au sens de l'art. 403 CC, Me H. _____, avocate-stagiaire en l'étude de Me [...], pour agir en tant que représentante de Z. _____, et a dit que le substitut du curateur aura pour tâches de représenter Z. _____ dans le cadre de la vente envisagée de l'immeuble, sis à [...], propriété de Z. _____, de déterminer quels sont les intérêts de la personne concernée à vendre l'immeuble et, le cas échéant, de requérir du juge de paix, motivation à l'appui, son approbation au contrat de vente, cette décision valant procuration conférée à Me H. _____.

Le 6 mai 2013, Me O. _____ a adressé à la justice de paix un projet du même jour, modifié le 20 juin 2013, concernant la division de bien-fonds, la cession de droit d'acquérir, ainsi que le transfert immobilier et la réunion de biens-fonds, à passer entre S. _____ et B. _____, soit les venderesses, d'une première part, X. _____ et M. _____ Sàrl, soit les cédants, d'une deuxième part, et Z. _____, soit la cessionnaire et l'acheteuse, représentée par Me H. _____, d'une troisième part. Cet acte prévoyait en substance la division de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] propriété d'S. _____ et B. _____, la cession - à titre gratuit et sans aucune contre-prestation de la cessionnaire - par X. _____ et M. _____ Sàrl à Z. _____ de tous leurs droits et obligations découlant de l'acte de vente à terme conditionnelle signé le 30 août 2012, soit notamment le droit d'acquérir le deuxième bien-fonds issu de la division précitée, et le transfert par les venderesses, au vu du paiement du prix de vente de 83'700 fr., du bien-fonds numéro 2 ad hoc à Z. _____, laquelle réunissait immédiatement cet immeuble à sa propre parcelle n° [...] pour obtenir un bien-fonds de 1'762 m² grevé de deux cédules hypothécaires dont Z. _____ était à la fois porteur, créancière et débitrice.

Le même jour, Me O. _____ a également fait parvenir à la justice de paix le projet d'acte constitutif de PPE du 6 mai 2013 prévoyant que Z. _____ soumette sa parcelle - agrandie - n° [...] de [...] au régime de la PPE et divise cet immeuble en trois parts de copropriété, soit [...] -1 (villa A), [...] -2 (villa B) et [...] -3 (villa C), W. _____ étant nommé en qualité d'administrateur. Il était en outre mentionné que Z. _____ donnait les feuillets n^{os} [...] -1, [...] -2 et [...] -3 en supplément de gages immobiliers dans les deux cédules hypothécaires au porteur, qui grèveraient collectivement ces feuillets, et qu'elle dégrevait la parcelle de base n° [...] desdits titres hypothécaires, cet immeuble de base devenant ainsi libre de gage immobilier. Le plan dressé pour la constitution de cette PPE indiquait que les lots n^{os} [...] -1 et [...] -2 étaient des villas mitoyennes et que le lot n° [...] -3 était une villa individuelle.

Le notaire précité a en outre adressé à la justice de paix le projet d'acte du 6 mai 2013, modifié le 20 juin 2013, par lequel Z. _____

s'engageait à vendre à [...] et [...] l'immeuble n° [...] -2 de la Commune de [...] pour le montant de 360'000 fr., versé au comptant le jour de la signature. Ce prix de vente s'entendait uniquement pour une part de terrain matérialisée par une part de PPE inscrite au Registre foncier, les acheteurs concluant le même jour un contrat d'entreprise générale avec la société M. _____ Sàrl pour tous les travaux de construction, pour un prix forfaitaire de 940'000 francs.

Un projet d'acte de vente a également été établi le 6 mai 2013 par Me O. _____ portant sur la vente, par Z. _____, de l'immeuble n° [...] -3, terrain uniquement comme pour la parcelle n° [...] -2, à un acquéreur à déterminer, pour un prix de 625'000 fr., versé au comptant le jour de la signature. Cet acte contenait également une clause relative à la signature d'un contrat d'entreprise générale avec M. _____ Sàrl.

Dans son rapport intermédiaire du 15 mai 2013, Me H. _____ s'est référée au courrier de Me O. _____ du 6 mai 2013 et à ses annexes. Elle a notamment indiqué à la justice de paix que Z. _____ lui avait expliqué vouloir mettre en valeur la parcelle dont elle était propriétaire, à laquelle elle était restée très attachée, en y édifiant, en lieu et place de l'habitation existante, trois nouvelles villas et d'y créer une PPE. Elle resterait propriétaire du lot A et vendrait les lots B et C à des tiers, de sorte que le produit de la vente attendu pour ces deux dernières villas, soit approximativement 985'000 fr., lui permettrait de couvrir toutes les charges engendrées par le projet de construction sur son propre lot, ainsi que ses soins et frais médicaux facturés par [...]. La curatrice de substitution a souligné qu'il était prévu que la villa dont Z. _____ resterait propriétaire serait mise en location en vue de percevoir un loyer mensuel fixe pour garantir le paiement de ses frais personnels. La société M. _____ Sàrl avait manifesté son intention d'acquérir les lots de PPE dans l'hypothèse où ceux-ci resteraient invendus. La curatrice a en outre produit des pièces, soit notamment l'évaluation de la parcelle n° [...] faite en août 2012 par la société [...] à un montant de 950'000 fr. - soit 790 fr. par m², les frais de démolition intégrale de la villa, vétuste, étant de 50'000 fr. -, le devis établi le 14 mai 2013 par la société [...] SA selon

lequel la construction de la villa de Z._____ sur le lot A s'éleverait à 801'267 fr. 90 et un tableau récapitulatif « budget vente et construction » transmis par X._____ indiquant que la valeur de la villa était de 1'250'000 fr. et que le bénéfice sur promotion serait de 296'510 francs. Me H._____ a estimé que, du point de vue financier et économique, la transaction envisagée était dans l'intérêt de Z._____ et devait être approuvée, que X._____ ne semblait pas se procurer d'avantage financier dans cette transaction, mais qu'afin de prévenir tout éventuel conflit d'intérêts entre X._____ et Z._____ dans le cadre de ce projet, il paraissait nécessaire d'envisager une surveillance jusqu'à l'achèvement de celui-ci.

Le 24 juin 2013, X._____ a déposé des pièces complémentaires, soit notamment les projets d'actes du 6 mai 2013 précités dans leur version modifiée du 20 juin 2013.

X._____ et Me H._____ ont été entendus lors de l'audience de la justice de paix du 26 juin 2013. X._____ a notamment exposé que l'acte de vente du terrain supplémentaire était actuellement bloqué à son propre nom et à celui de M._____ Sàrl et qu'il était envisagé que Z._____ achète ce terrain pour permettre la construction des trois villas. Après cette acquisition, Z._____ serait propriétaire d'un seul lot et vendrait les deux autres, en principe à M._____ Sàrl ou ses nommables, pour un montant payé au comptant de 985'000 francs. Après la construction, il resterait à l'intéressée des liquidités à hauteur de 100'000 francs. Il a ajouté que les frais courants de Z._____, soit notamment les frais de pension, étaient élevés et que le manco annuel était de l'ordre de 15'000 francs. Me H._____ a pour sa part souligné que le devis pour le prix de construction n'était qu'approximatif et a en conséquence émis quelques réserves quant au projet.

Par courrier du même jour, le Dr [...], spécialiste FMH en psychiatrie et psychothérapie à [...], a indiqué au Dr [...], spécialiste FMH en médecine générale à [...], que Z._____ disposait de sa capacité de discernement concernant son état clinique, mais qu'elle restait très fragile

sur le plan psychologique. Elle ne pouvait pas gérer ses affaires toute seule et une mesure de protection légale était selon lui indiquée.

Par formulaire de changement d'adresse du 15 juillet 2013, Z._____ a annoncé au Contrôle des habitants de [...] son arrivée dans cette commune.

Par lettre du 5 août 2013, la société [...] SA a confirmé à Z._____ que le prix estimatif de construction de la villa jumelle sur le lot A dont elle serait propriétaire était de 682'000 fr., hors permis de construire, taxes et frais de notaire ou juridiques, et qu'elle était disposée à garantir la construction pour un prix maximum de 715'000 francs.

Par courrier du 6 août 2013, Z._____ a exprimé à la justice de paix son désaccord avec la décision de refuser le consentement au projet immobilier. Elle a expliqué que cela faisait presque un an et demi que la villa de [...] était vide et qu'elle perdait beaucoup d'argent. Son curateur, ses deux enfants et elle-même étaient très contents du projet. Elle n'avait pas besoin d'argent pour l'instant et le loyer obtenu pourrait suffire à couvrir ses besoins à [...]. Elle a souligné que X._____ était un tuteur juste et droit depuis bientôt trente ans.

Selon le projet du 6 mai 2013, modifié une deuxième fois le 7 août 2013 ensuite du désistement des époux [...], il est prévu que Z._____ vende la parcelle n° [...] -2 à M._____ Sàrl, qui achèterait pour elle ou ses nommables, pour le prix de 360'000 fr., versé au comptant le jour de la signature. Le projet relatif à l'immeuble n° [...] -3, modifié le 7 août 2013, mentionne également M._____ Sàrl comme acheteuse, pour elle ou ses nommables, pour un montant de 625'000 fr., payé au comptant le jour de la signature. Les clauses relatives à la conclusion des contrats d'entreprise générale ont été supprimées.

Le 8 août 2013, la société [...] a dressé un rapport relatif à l'analyse financière de l'opération immobilière projetée à [...], dont la teneur est la suivante :

« (...) »

Examen de la solution constitution PPE — Ventes

Il s'agit d'une opération immobilière simple, mais qui pourrait paraître complexe. Afin de permettre la construction d'une villa individuelle et d'une villa jumelle, il faut acquérir une parcelle voisine (No [...]) de 558 m².

Après cette acquisition, la parcelle sera constituée en trois lots de PPE. Deux lots seront vendus simultanément et payés avant réquisition de transfert par le notaire et la pupille conservera un lot sur lequel sera construit (sic) une villa-mitoyenne de 4.5 pièces et un appartement de 2 pièces de 35 m².

Le coût de construction de la villa mitoyenne est estimé à CHF 682'000.00, mais garanti par l'entreprise [...] S.A., avec une marge de sécurité, à CHF 715'000.00.

La problématique des gains immobiliers a été examinée par l'Office d'Impôt du district de Nyon qui a donné son accord de principe afin que le gain immobilier réalisé par Z. _____ soit considéré comme un gain immobilier privé et non pas professionnel.

Nos estimations ont été basées sur les informations et documents remis par X. _____, curateur.

Estimation des revenus après l'une ou l'autre des opérations

Nous avons estimé d'une part les revenus dégagés par le placement des fonds au taux du jour.

Pour les revenus locatifs, il s'agit de prix de location qui nous ont été fournis par X. _____ et qui nous semblent correspondre aux loyers demandés pour les objets similaires à louer dans la région (site internet Homegate.ch et courrier de [...]).

Conclusion

La solution de l'achat de la parcelle voisine, de la constitution d'une PPE et de la vente immédiate de deux lots limite le risque pour Z. _____ et lui permet de financer la construction de sa villa sans faire appel à un crédit bancaire.

En conclusion, la solution de vendre la parcelle [...] porterait un préjudice important à Z. _____, tant sur le plan de son patrimoine que sur le plan de ses revenus futurs.

Pour le préjudice sur le patrimoine, nous l'évaluons à CHF 565'000.00.

Si Z. _____ devait assumer l'entier des prétentions de [...] S.A., en cas de non construction, le préjudice pourrait être augmenté de CHF 100'000.

Pour le préjudice sur les revenus, il est plus difficile de le chiffrer, les loyers pourraient varier légèrement lors de la mise en location, mais en fonction de nos estimations, il est évalué annuellement à CHF 37'350. (...) »

En droit :

1. Le recours est dirigé contre une décision de la justice de paix refusant, en application de l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC, de consentir à un projet immobilier, qui comporte notamment l'achat d'un bien-fonds, la vente de deux lots de PPE et la construction d'une villa.

a) 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]) contre une telle décision (Steck, Basler Kommentar, Erwachsenenschutz, 2012, n.

19 ad art. 450 CC, p. 637 ; Vogel, Basler Kommentar, op. cit., n. 52 ad art. 416/417 CC, p. 408 ; Biderbost, CommFam, Protection de l'adulte, Berne 2013, n. 50 ad art. 416 CC, p. 608), 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, op. cit., n. 42 ad art. 450 CC, p. 642).

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. 450f CC et 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Selon les situations, le recours sera par conséquent de nature réformatoire ou cassatoire (Guide pratique COPMA, n. 12.39, p. 290). Conformément à l'art. 450d CC, la Chambre des curatelles donne à la justice de paix (art. 4 al. 1 LVPAE) l'occasion de prendre position (al. 1), cette autorité pouvant, au lieu de prendre position, reconsidérer sa décision (al. 2).

L'art. 446 al. 1 CC prévoit que l'autorité de protection de l'adulte établit les faits d'office. Compte tenu du renvoi de l'art. 450f CC aux règles du CPC, l'art. 229 al. 3 CPC est applicable devant cette autorité, de sorte que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admis jusqu'aux délibérations. Cela vaut aussi en deuxième instance (Steck, op. cit., n. 7 ad 450a CC, p. 644, et les auteurs cités). Peu importe à cet égard que le Tribunal fédéral ait affirmé en matière d'assurances complémentaires à

l'assurance-maladie – où la procédure simplifiée de l'art. 243 al. 2 let. f CPC s'applique, de sorte que le tribunal établit les faits d'office conformément à l'art. 247 al. 2 let. a CPC –, qu'il était exclu d'appliquer l'art. 229 al. 3 CPC par analogie en appel (ATF 138 III 625). En effet, 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. JT 2011 III 43 ; CCUR 28 février 2013/56).

b/aa) Z. _____ fait l'objet d'une curatelle de portée générale au sens de l'art. 398 CC et se trouve, de ce fait, privée de plein droit de l'exercice des droits civils (art. 398 al. 3 CC). Selon le certificat médical établi le 26 juin 2013 par le Dr [...], elle est cependant capable de discernement, de sorte qu'elle peut exercer de manière autonome ses droits strictement personnels (art. 19c al. 1 CC ; Guide pratique COPMA, n. 1.42, p. 13 ; Meier/Lukic, Introduction au nouveau droit de la protection de l'adulte, 2011, n. 514, p. 232 ; Steck, op. cit., n. 27 ad art. 450 CC, p. 639). Toutefois, cette faculté ne s'étend pas à des actes de nature purement patrimoniale, comme en l'espèce, ceux-ci n'étant pas directement liés à la personne et à la vie affective (sur la notion de droit strictement personnel, qui n'a pas changé avec l'entrée en vigueur du nouveau droit de protection de l'adulte, voir Werro/Schmidlin, Commentaire romand, Code civil I, Bâle 2010, nn. 30-31 ad art. 19 CC, p. 207 et les références citées ; CCUR 4 juillet 2013/172 ; CCUR 12 juin 2013/132 à propos de la ratification d'une convention de partage). En conséquence, faute de faire valoir un droit strictement personnel, Z. _____ n'a pas qualité pour agir seule. A défaut d'avoir été déposé ou ratifié par la curatrice de substitution – représentante légale (19 al. 1 CC) dans le cadre de la vente envisagée de l'immeuble en cause selon décision du 9 janvier 2013 –, le recours de Z. _____ est irrecevable.

bb) En revanche, X. _____ doit se voir reconnaître la qualité pour recourir, celui-ci étant tuteur, respectivement curateur, de la personne concernée depuis plus de vingt ans et par conséquent un proche

de celle-ci au sens de l'art. 450 al. 2 ch. 2 CC (cf. Steck, op. cit., n. 33 ad art. 450 CC, p. 640, et les références citées).

Interjeté en temps utile et motivé, le recours de X. _____ est ainsi recevable, contrairement à ce que prétend Me H. _____. En effet, dès lors que les exigences formelles ne doivent pas être trop élevées dans le domaine de la protection de l'adulte (cf. de Luze/Page/Stoudmann, Droit de la famille, Code annoté, Lausanne 2013, n. 3.1 ad art. 450 CC, p. 782), c'est à tort que la curatrice de substitution qualifie le recours d'écriture « considérablement désordonnée et peu claire », au point de soutenir qu'il serait irrecevable au regard de l'art. 132 CPC, alors que c'est son propre mémoire de vingt-cinq pages qui, même s'il est bien structuré, pourrait apparaître prolixe.

L'écriture spontanée du 5 octobre 2013, le mémoire de la curatrice de substitution et les pièces produites en deuxième instance sont également recevables. La justice de paix a été consultée, conformément à l'art. 450d al. 1 CC.

2. a) Le recourant fait en substance valoir que l'opération envisagée permettrait d'assurer à Z. _____ un revenu suffisant « pour le restant de ses jours », y compris en cas de séjour prolongé en EMS, tout en conservant ce qu'il reste de son patrimoine. De plus, tant la personne concernée que la famille de celle-ci ont participé à l'élaboration du projet et ont approuvé son développement.

b/aa) La personne appelée à assumer une curatelle exerce la fonction de curateur sous sa propre responsabilité. 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, op. cit., n. 1 ad art. 416 CC, p. 583 ; Vogel, op. cit., n. 1 ad art. 416/417 CC, p. 396). 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).

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).

bb) 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. A la base, la question qui se pose est donc de savoir si l'exercice des droits civils de la personne concernée est restreint ou non, dans le domaine en question. La restriction peut découler du défaut de la capacité de discernement (art. 13 CC) ; elle peut aussi être liée à une décision de l'autorité instituant une mesure accompagnée d'une limitation de l'exercice des droits civils (cf. notamment art. 394 al. 2 CC), étant rappelé que la personne sous curatelle de portée générale est privée de plein droit de l'exercice des droits civils en vertu de l'art. 398 al. 3 CC.

En cas de défaut ou de restriction de l'exercice des droits civils, l'on ne peut se fonder sur le consentement que la personne concernée aurait éventuellement donné ; cependant, son propre point de vue n'est pas négligeable (cf. art. 406 CC) et le curateur doit l'associer au processus de décision (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 ad art. 416 CC, p. 587 ; Vogel, op. cit., n. 7, 11 et 44 ad art. 416/417 CC, pp. 397, 398 et 407).

cc) 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, et la référence citée ; Vogel, op. cit., n. 20 ad art. 416/417 CC, p. 401).

En outre, l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC soumet à autorisation la réalisation de travaux de construction allant au-delà des besoins de l'administration courante. L'expression « réalisation de travaux de construction » inclut toutes les opérations liées à ces travaux, telles que l'attribution de mandats, la conclusion de contrats d'entreprise, etc., de même que celles qui sont notamment en rapport avec les démolitions, les rénovations ou les travaux d'assainissement. La notion d'administration courante correspond à celle de l'art. 647a CC applicable par analogie et l'on peut, par extension, faire aussi référence aux travaux d'entretien, de réparation et de réfection, tels qu'envisagés par l'art. 647c CC. En fait, il s'agit de délimiter, en matière de travaux de construction, les actes

d'administration courante et ceux qui revêtent davantage d'importance, seuls les seconds étant soumis au consentement de l'autorité de protection (Biderbost, op. cit., n. 29 ad art. 416 CC, pp. 596-597, et les références citées ; Vogel, op. cit., nn. 23-24 ad art. 416/417 CC, p. 402).

Selon l'art. 416 al. 1 ch. 6 CC, le consentement de l'autorité de protection de l'adulte est nécessaire notamment pour contracter ou accorder un prêt important (art. 312 ss CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Qualifier un prêt d'important procède d'une appréciation de l'état des revenus et de la fortune. Le maintien d'un prêt arrivant à échéance ou le renouvellement d'une hypothèque ne sont pas soumis à autorisation lorsque les conditions de l'emprunt ne sont pas modifiées, et que le type ainsi que le concept de garantie et d'intérêts ne sont pas reconsidérés au détriment de la personne concernée. De telles opérations ne répondent pas non plus au critère de l'importance introduit par le législateur à l'art. 416 al. 1 ch. 6 CC (Biderbost, op. cit., n. 32 ad art. 416 CC, pp. 598-599 ; Vogel, op. cit., n. 27 ad art. 416/417 CC, p. 403).

dd) S'il existe un conflit d'intérêts entre la personne concernée et son curateur, le pouvoir de représentation (cf. c. 2b/aa supra) prend fin de plein droit (art. 403 al. 2 CC). Dès lors, il n'y a aucun acte de représentation qui puisse être approuvé par l'autorité. Par principe, un acte de représentation vicié ne saurait être guéri par le consentement donné ultérieurement par l'autorité en application de l'art. 416 CC ; il conviendra, au contraire, de nommer un curateur de substitution, dont les actes seront évidemment soumis à l'obligation de consentement de l'autorité (Biderbost, op. cit., n. 18 ad art. 416 CC, p. 590 ; Vogel, op. cit., n. 12 ad art. 416/417 CC, pp. 398-399).

Indépendamment de la nature de l'affaire, les actes juridiques passés entre le curateur et la personne concernée requièrent le consentement de l'autorité, conformément à l'art. 416 al. 3 CC. En raison de la relation juridique étroite qui prévaut, cela est également le cas lorsque la personne concernée est capable de discernement (Biderbost, op. cit., n. 37 ad art. 416 CC, p. 601). Le consentement de l'autorité est

par ailleurs encore nécessaire lorsqu'un curateur de substitution agit au nom de la personne concernée (Biderbost, op. cit., n. 38 ad art. 416 CC, p. 602 ; Vogel, op. cit., n. 12 ad art. 416/417 CC, pp. 398-399).

ee) Comme la délivrance du consentement ne constitue pas un acte de représentation, elle intervient en principe après la conclusion de l'acte par le curateur, donc, pour les affaires immobilières, en règle générale après l'établissement de l'acte authentique. La condition de l'approbation par l'autorité de protection que doit obtenir de son côté la personne concernée sera réservée. Dans l'intervalle, l'acte est boiteux (art. 418 CC) et l'exécution n'intervient en principe pas avant que le consentement soit donné par l'autorité. Cela n'empêche pas un échange de vues préalable avec l'autorité compétente, étant précisé que celui-ci ne remplace pas le consentement et ne signifie pas non plus que l'autorité prenne un engagement définitif (Biderbost, op. cit., n. 40 ad art. 416 CC, p. 603 ; Vogel, op. cit., n. 45 ad art. 416/417 CC, pp. 407-408).

Exceptionnellement, un acte juridique peut être approuvé avant même sa conclusion, par exemple lorsque l'on ne pourrait raisonnablement avoir un état boiteux ou lorsque, dans un contexte international, cette situation n'est pas reconnue ou admise par le droit étranger. Il s'agit alors d'une autorisation anticipée à la conclusion d'un acte juridique déterminé. Elle n'est envisageable que si tous les paramètres de l'acte nécessaires au consentement sont connus ou tous les éléments indispensables à la décision elle-même suffisamment délimités (et qu'ils seront ensuite repris ainsi dans l'acte), idéalement lorsqu'un projet complet et définitif existe (Biderbost, op. cit., n. 41 ad art. 416 CC, p. 603, et les références citées). Certaines décisions délivrées par l'autorité compétente peuvent également être interprétées dans le sens d'une autorisation anticipée. Il en est ainsi lorsque l'autorité donne au curateur des instructions pour un acte juridique qui n'est pas indéterminé mais concret et dont les éléments essentiels sont déjà connus ; s'il y a concordance entre les instructions reçues et l'acte tel qu'il se présente, le curateur n'aura pas besoin de s'enquérir d'un consentement pour accomplir ce pour quoi il a précisément été mandaté. Un tel consentement

anticipé peut par exemple être prévu lorsqu'il s'agit de représenter la personne concernée dans une vente immobilière dont les conditions sont déterminées et dont le cercle des acheteurs est connu de manière précise (Biderbost, op. cit., n. 42 ad art. 416 CC, pp. 603-604 ; Vogel, op. cit., n. 49 ad art. 416/417 CC, p. 408).

ff) En principe, l'autorité agit sur requête. Il incombe au curateur de soumettre à l'autorité de protection, après la conclusion de l'acte, une requête motivée et généralement en la forme écrite, par laquelle il requiert le consentement exigé par la loi. Pour l'appuyer, le curateur doit démontrer le bien-fondé de l'opération, en faire valoir les motifs et surtout démontrer les intérêts qu'elle présente pour la personne concernée, sans négliger la manière dont cette dernière voit les choses ; à cela s'ajoutent encore des indications sur les pourparlers et offres, sur l'examen de solutions alternatives, etc. Seront joints à la demande les pièces et documents nécessaires (Biderbost, op. cit., n. 43 ad art. 416 CC, p. 604, et les références citées ; Vogel, op. cit., nn. 2 et 44 ad art. 416/417 CC, pp. 396 et 407).

Est compétente pour délivrer le consentement exigé par l'art. 416 CC l'autorité de protection chargée de l'exécution de la mesure (Biderbost, op. cit., n. 39 ad art. 416 CC, p. 602 ; Vogel, op. cit., n. 43 ad art. 416/417 CC, p. 407). Lorsque la personne faisant l'objet de la mesure de protection a changé de domicile mais que la compétence n'a pas encore été transférée à l'autorité de protection de l'adulte du nouveau lieu de domicile (cf. art. 442 al. 5 CC), l'autorité de protection saisie d'une requête tendant à l'approbation d'un acte visé par l'art. 416 CC demeure compétente (Vogel, loc. cit., et les références citées).

gg) 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. Cependant, ce n'est pas toujours la seule appréciation des intérêts matériels d'un acte juridique qui s'avère déterminante, de sorte qu'il est à la rigueur envisageable de ne pas conclure une affaire financièrement intéressante ou d'approuver une affaire qui ne comporte pas que des avantages (Biderbost, op. cit., n. 47 ad art. 416 CC, pp. 605-606 ; Vogel, op. cit., n. 46 ad art. 416/417 CC, p. 408). 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, op. cit., n. 48 ad art. 416 CC, p. 607).

c/aa) En l'espèce, Z. _____ est propriétaire du bien-fonds n° [...] de la Commune de [...], sur lequel est construite une maison qu'elle n'occupera plus, dès lors qu'elle réside désormais en appartement protégé. Par ailleurs, elle a besoin de liquidités pour faire face à ses besoins courants, en particulier aux frais de [...]. Il semble que l'insalubrité de la villa, ainsi que les travaux indispensables pour sa remise en état, soient tellement importants que seule une démolition paraît judicieuse. Il est donc indiscutable que les choses ne peuvent pas demeurer telles qu'elles sont et que la personne concernée doit se défaire de son immeuble, qui ne lui procure en l'état aucun revenu. Avec son accord, X. _____, son curateur de portée générale, a initié un projet immobilier, dont il soutient qu'il constitue pour la personne concernée une solution nettement plus avantageuse que la simple vente de l'immeuble. La justice de paix, apparemment réticente à l'opération immobilière envisagée au vu de sa complexité et considérant que ce projet ne procurerait pas rapidement à la personne concernée les liquidités dont celle-ci a besoin, a refusé de donner son consentement et a demandé à la curatrice de substitution d'explorer la voie de la vente de l'immeuble en l'état.

bb) Il convient d'effectuer une analyse complète de l'opération envisagée - telle que montée par X._____ et qui implique différents actes juridiques, déjà signés ou à venir -, sous l'angle des intérêts de la personne protégée, ce qui implique une vision complète des circonstances du cas d'espèce (cf. c. 2b/gg supra). Il faut en particulier prendre en considération, au regard des intérêts de Z._____ qui prévalent, les intérêts économiques de celle-ci, qui résident en particulier dans le gain réalisé, en tenant compte des prévisions que l'on peut établir quant à l'évolution de la situation. Certes, ce n'est pas toujours la seule appréciation des intérêts matériels d'un acte juridique qui s'avère déterminante, de sorte qu'il est à la rigueur envisageable de ne pas conclure une affaire financièrement intéressante (cf. c. 2b/gg supra). En l'occurrence, toutefois, il y a lieu d'examiner avant tout les intérêts matériels de Z._____, ceux-ci consistant à obtenir la meilleure plus-value et le meilleur rendement possibles de son capital, sans prendre de risques inutiles et en disposant rapidement des liquidités nécessaires pour couvrir son entretien courant. En effet, au 31 décembre 2012, les avoirs librement disponibles de l'intéressée s'élevaient à 60'661 fr. 20 et seront ainsi rapidement épuisés, le manco annuel étant d'environ 15'000 fr. selon le recourant et l'évolution de la fortune de Z._____ ayant été négative de plus de 22'000 fr. en 2012.

cc) Le projet envisagé requiert, en sus de l'acte passé le 30 août 2012, la signature de plusieurs actes, que le notaire O._____ et le recourant ont fait parvenir à la justice de paix, respectivement à la cour de céans.

Ainsi, le projet du 6 mai 2013, modifié le 20 juin 2013, concernant la division de bien-fonds, la cession de droit d'acquérir, ainsi que le transfert immobilier et la réunion de biens-fonds, permet en substance à Z._____ d'acquérir, en se substituant à X._____ et à M._____ Sàrl en vertu d'une cession du droit d'acquérir consentie à titre gratuit, une partie de la parcelle n° [...] appartenant à S._____ et B._____, pour un prix de 83'700 fr., puis de la réunir immédiatement à

son propre bien-fonds n° [...] pour obtenir une parcelle de 1'762 m², laquelle sera grevée de deux cédules hypothécaires dont Z. _____ est à la fois porteur, créancière et débitrice. Cet acte nécessiterait, après avoir été conclu en la forme authentique, le consentement de l'autorité de protection.

Une fois cette première étape réalisée, il est envisagé, selon projet du 6 mai 2013, que Z. _____ signe un acte constitutif de PPE, afin de soumettre sa parcelle - agrandie - n° [...] au régime de la PPE et de diviser cet immeuble en trois parts de copropriété, soit [...] -1 (villa A), [...] -2 (villa B) et [...] -3 (villa C). Le dégrèvement de l'immeuble de base n° [...] est prévu, les deux cédules hypothécaires au porteur grevant collectivement les feuillets n^{os} [...] -1, [...] -2 et [...] -3. Cet acte exigerait également, après avoir été passé en la forme authentique conformément à l'art. 712d al. 3 CC, le consentement de l'autorité de protection.

Z. _____ demeurant propriétaire de l'immeuble n° [...] -1 et l'aliénation des deux autres parts de PPE étant planifiée, deux contrats de vente pour les parcelles n^{os} [...] -2 et [...] -3 doivent être conclus. Un projet d'acte du 6 mai 2013, modifié les 20 juin et 7 août 2013 ensuite du désistement d'acheteurs potentiels, prévoit ainsi que Z. _____ vende à M. _____ Sàrl, qui achète pour elle ou ses nommables, l'immeuble n° [...] -2 pour le montant de 360'000 francs. Un deuxième projet d'acte du 6 mai 2013, modifié le 7 août 2013, porte sur la vente, par Z. _____, de l'immeuble n° [...] -3 à la société précitée ou à ses nommables, pour une somme de 625'000 fr., ces deux prix de vente s'entendant uniquement sur une part de terrain matérialisée par une part de PPE et étant versés au comptant le jour de la signature. Ces actes nécessiteraient - après leur conclusion en la forme authentique - le consentement de l'autorité de protection.

Enfin, afin de construire la villa projetée sur la parcelle n° [...] -1, un contrat d'entreprise générale doit être signé. Après un premier devis du 14 mai 2013 évaluant la construction de la maison à 801'267 fr. 90, la société [...] SA a confirmé à Z. _____ le 5 août 2013 que le prix estimatif

était de 682'000 fr., hors permis de construire, taxes et frais de notaire ou juridiques, et qu'elle était disposée à garantir la construction pour un prix maximum de 715'000 francs. Un tel contrat avec [...] SA exigerait également, après sa signature, le consentement de l'autorité de protection.

dd) L'implication du curateur X._____ dans le projet est en l'occurrence indéniable, dès lors qu'il a obtenu le droit d'acquérir la parcelle n° [...] -B issue de la division du bien-fonds d'S._____ et B._____ et qu'il a notamment déclaré aux époux A.P._____ et B.P._____ qu'il entendait acquérir une des deux villas jumelles qu'il allait construire sur la parcelle n° [...]. Toutefois, rien n'interdit un éventuel contrat entre la personne concernée et le curateur, sous réserve de l'approbation de l'autorité de protection prévue à l'art. 416 al. 3 CC, et une opération n'est pas viciée du seul fait que le curateur y est intéressé. En l'espèce, il convient d'assurer les frais d'hébergement de Z._____ à long terme. Or, le projet immobilier paraît, selon les éléments du dossier et en particulier les calculs effectués par le curateur et la société [...], plus avantageux que le placement de la somme d'environ un million de francs - correspondant à l'estimation faite en août 2012 - que pourrait rapporter la seule vente de la parcelle n° [...] actuelle. Le prix de la construction de la villa sur la parcelle n° [...] -1 étant, quel que soit le devis de [...] SA pris en considération, inférieur au prix de vente des immeubles n^{os} [...] -2 et [...] -3 qui s'élève au total à 985'000 fr. (360'000 fr. + 625'000 fr.), Z._____ disposerait, après déduction du prix d'achat de la parcelle issue de la division du bien-fonds n° [...] (83'700 fr.), d'un disponible d'à tout le moins 100'000 francs. De plus, la location de la villa érigée sur la parcelle n° [...] -1 devrait apporter un revenu mensuel régulier supplémentaire à Z._____, qui demeurerait propriétaire d'une parcelle libre de toute dette hypothécaire. Ainsi, l'intérêt de la personne concernée à disposer à terme d'un revenu substantiel en sauvegardant, voire en accroissant, son patrimoine prévaut sur l'inconvénient lié au délai de réalisation du projet et au risque relatif à la construction d'une villa. Au surplus, la personne concernée, capable de discernement, a manifesté à répétitions son accord à la mise en valeur de son bien-fonds et au projet en cause, de

même que les membres de sa famille, et elle bénéficie du soutien d'une curatrice de substitution et d'un curateur expérimenté.

On peut certes regretter que X._____ ait engagé des frais sans l'assentiment préalable de l'autorité de protection, mais il est compréhensible qu'il ait entendu profiter de l'opportunité d'obtenir le droit d'acquérir une partie de la parcelle voisine de celle de la personne concernée, pour un prix attractif.

Cela étant, pour autant que les projets d'actes établis par Me O._____ aboutissent effectivement à la signature d'actes authentiques aux conditions prévues, soit en particulier le paiement au comptant à la personne concernée du prix de vente des deux lots, ils pourront être approuvés par l'autorité de protection. Il en va de même du contrat d'entreprise générale à conclure avec la société [...] SA qui garantirait la construction de la villa sur le lot restant propriété de Z._____ pour un prix maximum de 715'000 francs. L'autorité de protection veillera néanmoins à ce que le contrat d'entreprise générale prévoyant un prix forfaitaire soit passé en même temps que les actes réels et que ce contrat stipule des acomptes en fonction de l'avancement de la construction et non un paiement total d'avance.

C'est ainsi à tort que la justice de paix a refusé de donner son approbation au projet en cause. Cette décision, principalement motivée par l'absence de liquidités immédiates procurées à la personne concernée alors que celle-ci en a besoin, ne tient au demeurant pas compte du fait que Z._____ est au bénéfice de deux cédules hypothécaires au porteur grevant la parcelle n° [...] - respectivement les trois lots une fois la PPE constituée -, qu'elle n'a actuellement pas de dettes et qu'elle pourrait ainsi, le cas échéant, obtenir un crédit hypothécaire, soumis à l'approbation de l'autorité de protection, si elle avait besoin de liquidités avant que l'opération en soit à un point qui lui procure des revenus, à savoir que la villa à construire sur son lot puisse être mise en location.

ee) Le recours se révèle en conséquence bien fondé et la décision attaquée doit être annulée. En effet, il n'est pas possible en l'état de donner un consentement aux divers actes qui n'en sont qu'au stade de projet, de sorte que la cause doit être renvoyée à la justice de paix pour qu'elle procède dans le sens des considérants.

Il n'y a pas lieu de donner suite aux conclusions du recourant tendant au transfert immédiat du dossier à la Justice de paix du district de Nyon. La cour de céans n'a en effet pas à se prononcer sur ce point, mais doit se borner à examiner la décision litigieuse, rendue par la justice de paix compétente compte tenu du domicile de la personne concernée au moment où il a été statué. Il appartiendra à la justice de paix de déterminer s'il y a lieu à transfert de for, et de cela dépendra le point de savoir quelle autorité donnera son consentement lorsque les actes considérés seront en état d'être approuvés.

3. En conclusion, le recours doit être admis et la décision entreprise annulée, la cause étant renvoyée à la justice de paix pour qu'elle procède dans le sens des considérants.

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

Même s'il obtient gain de cause, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance au recourant, qui a agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel. Quoi qu'il en soit, il n'y a pas de véritable partie adverse qui pourrait être chargée des dépens et la justice de paix n'a pas qualité de partie, mais d'autorité de première instance, de sorte qu'elle ne saurait être condamnée à des dépens (cf. Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 34 ad art. 107 CPC, p. 426 ; voir également l'arrêt rendu sous l'empire de l'ancien droit paru au JT 2001 III 121, qui conserve sa pertinence).

La curatrice de substitution, Me H._____, sera quant à elle rémunérée ultérieurement pour l'activité qu'elle a déployée dans la défense des intérêts de la personne concernée.

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

- I. Le recours est admis.
- II. La décision est annulée et le dossier de la cause est renvoyé à la Justice de paix du district de Morges pour qu'elle procède dans le sens des considérants.
- III. L'arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens.
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 14 octobre 2013

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 :

- Mme Z. _____,
- M. X. _____,
- Me H. _____,

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 :