

CHAMBRE DES TUTELLES

Arrêt du 6 septembre 2010

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

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

La Chambre des tutelles du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.W.**_____, à Forel, et **B.W.**_____, à Pully, contre la décision rendue le 28 avril 2010 par la Justice de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans le cadre de la tutelle de **Q.**_____.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Q._____, née le 13 décembre 1948, est au bénéfice d'une mesure de tutelle à forme de l'art. 369 CC depuis le 16 novembre 2005. Sa sœur, B.W._____, a été désignée en qualité de tutrice. Il ressort d'un rapport médical établi le 11 juillet 2005 que la pupille n'a pas la capacité de discernement.

Par décision du 18 juillet 2007, la justice de paix a institué une curatelle de représentation à forme de l'art. 392 ch. 2 CC en faveur de Q._____ et désigné A.W._____ en qualité de curateur *ad hoc*, son mandat consistant à représenter la pupille dans le cadre de la vente d'un terrain dont celle-ci était copropriétaire, avec sa sœur notamment, sur la commune d'Ormont-Dessous.

Le 4 avril 2008, A.W._____ a informé la Justice de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut avoir trouvé un acquéreur pour le bien immobilier dont sa pupille est copropriétaire avec sa sœur sur la commune de Leysin, soit le lot de copropriété n° [...] du bien-fonds n° [...], composé d'une quote-part de 13/1000 de l'immeuble de base n° [...], avec droit exclusif sur le " [...]", un studio au deuxième étage dont l'estimation fiscale s'élève à 62'000 francs. A.W._____ a requis d'être désigné curateur *ad hoc* en vue de la vente de ce bien et sollicité l'autorisation de le vendre de gré à gré. Il a indiqué que la vente répondait à un besoin de liquidités de la pupille, qu'elle correspondait à la volonté de l'ensemble des membres de la communauté héréditaire et que l'acheteur avait été trouvé après plusieurs années de recherches. Il a produit à l'appui de sa requête le projet d'acte de vente à terme conditionnelle instrumenté par le notaire [...] le 27 février 2008, selon lequel l'acheteuse [...] acquiert le studio précité pour le prix de 70'000 francs. Il a également produit une expertise effectuée le 13 septembre 2007 par Foncia Geco Berneuse estimant la valeur vénale du bien-fonds à 70'000 fr., une copie de l'annonce de vente du studio publiée sur le site internet "anibis.ch" du 11

février 2008 ainsi qu'une proposition de prolongation de l'annonce émise le même jour par Anibis.

Le 7 mai 2008, la justice de paix a étendu le mandat du curateur *ad hoc* à la vente du bien immobilier précité (I), préavisé favorablement à la vente de gré à gré de cet immeuble à [...] (II) et transmis le dossier à la Chambre des tutelles du Tribunal cantonal pour consentement (art. 404 al. 3 CC).

La Chambre des tutelles a approuvé la vente selon décision du 10 juin 2008.

Le 4 février 2010, A.W._____ a informé la justice de paix que le précédent acquéreur, [...], avait renoncé à acheter le studio de Leysin mais qu'un nouvel acquéreur avait été trouvé, soit R._____, pour le prix de 65'000 fr., selon l'offre d'achat faite par celui-ci le 29 janvier 2010, en référence à l'annonce Anibis. Nonobstant le prix de vente inférieur à la valeur du bien selon expertise, le curateur *ad hoc* a requis le consentement de l'autorité tutélaire à la vente de gré à gré, faisant valoir qu'il avait été difficile de trouver un acheteur, que de nombreux travaux devaient être effectués pour rafraîchir le bien et que le produit des locations comblait difficilement les charges et frais d'administration du studio.

Le 19 mars 2010, le notaire H._____ a transmis à la justice de paix un projet d'acte de vente à terme pour le bien en question daté du 8 mars 2010.

Par décision du 28 avril 2010, la Justice de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a préavisé défavorablement à la vente de gré à gré du lot de copropriété sis sur la commune de Leysin, désigné dans le Registre foncier d'Aigle comme propriété commune, communauté héréditaire de la pupille, Q._____, née le 13 septembre 1948, et de sa sœur, B.W._____, Unité PPE [...], composé d'une quote-part de 13/1000 de l'immeuble de base n° [...], avec droit exclusif sur le " [...]", à

R._____, aux conditions posées dans le projet d'acte de vente à terme conditionnelle établi le 8 mars 2010 par Me H._____, notaire à Echallens (I) et mis les frais de la décision, par 200 fr., à la charge de la pupille (II).

En droit, l'autorité tutélaire a considéré qu'il manquait au dossier un document récent attestant que l'immeuble en question avait été offert publiquement à la vente et que le prix proposé par l'acquéreur était inférieur au montant de l'estimation retenu par l'expert. Ainsi, elle considérait que la preuve que l'intérêt de la pupille n'était pas lésé par cette vente de gré à gré, soit que l'on ne pourrait pas obtenir un meilleur prix par le biais d'enchères publiques, n'était pas démontrée.

B. Par acte du 25 juin 2010, A.W._____ et B.W._____ ont recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il est préavisé favorablement à la vente du lot de copropriété sis sur la commune de Leysin, désigné dans le Registre foncier d'Aigle comme propriété commune, communauté héréditaire de la pupille et de sa sœur, Unité PPE [...], composé d'une quote-part de 13/1000 de l'immeuble de base n° [...], avec droit exclusif sur le " [...]", les frais étant laissés à la charge de l'Etat et la vente de gré à gré étant pour le surplus approuvée par la Chambre des tutelle, en sa qualité d'autorité cantonale de surveillance. Subsidiairement, les recourants ont conclu à l'annulation.

Dans le délai imparti à cet effet, les recourants n'ont pas déposé de mémoire ampliatif.

En droit :

1. Le recours est dirigé contre une décision de l'autorité tutélaire prise dans le cadre d'une mesure de tutelle et refusant la vente d'un immeuble pupillaire, en application des art. 421 ch. 1 et 404 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210).

a) 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 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 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 d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.010JV), peut réformer la décision attaquée ou en prononcer la nullité (art. 498 al. 1 CPC). Si la cause n'est pas suffisamment instruite, la Chambre des tutelles 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 2003 III 35; JT 2001 III 121).

b) En l'espèce, le recours a été formé par la tutrice et le curateur *ad hoc*, à qui la qualité d'intéressés doit être reconnue (ATF 121 III 1 c. 2a, JT 1996 I 662), par acte de recours déposé en temps utile et recevable à la forme.

2. a) 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 n'est pas affectée de vices d'ordre formel. Elle ne doit toutefois 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^{ème} éd., Lausanne 2002, nn. 3 et 4 ad art. 492 CPC, p. 763).

b) En l'espèce, la décision attaquée a été prise par l'autorité tutélaire en charge de la mesure de tutelle, à savoir la Justice de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. L'autorité tutélaire n'a pas procédé à l'audition de la pupille, incapable de discernement. Les recourants ont pu faire valoir leurs moyens devant les premiers juges. Leur droit d'être entendu a ainsi été respecté, ce d'autant plus que la cour de céans dispose d'un plein pouvoir de cognition.

La décision est ainsi formellement correcte et il convient d'examiner si elle est justifiée sur le fond.

3. a) 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 opération selon l'art. 421 CC, l'autorité 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 (Ph. Meier, Le consentement des autorités de tutelle aux actes du tuteur, thèse, Fribourg 1994, pp. 133 ss, sp. 135 et 140). En outre, selon l'art. 404 al. 1 CC, les immeubles ne sont vendus que sur l'avis de l'autorité tutélaire, qui ne doit permettre la vente que si l'intérêt du pupille l'exige. Les immeubles propriété d'un pupille doivent en principe être vendus aux enchères (al. 2). La vente de gré à gré est toutefois possible avec l'approbation de l'autorité de surveillance (art. 404 al. 3 CC). Il incombe dans ce cas à la cour de céans de s'assurer que l'intérêt du pupille n'est pas lésé par la vente de gré à gré, soit que l'on ne pourrait pas obtenir un meilleur prix par le biais d'enchères publiques. C'est la raison pour laquelle la Chambre des tutelles exige, selon la Circulaire n° 7 du Tribunal cantonal du 4 octobre 2006, que figurent au dossier une expertise récente de l'immeuble effectuée par un professionnel indiquant la valeur vénale de l'immeuble ainsi que la preuve

que dit immeuble a été offert publiquement à la vente.

b) En l'espèce, les premiers juges ont considéré que, contrairement à ce que prescrit la circulaire n° 7 du Tribunal cantonal, il n'était pas établi que l'immeuble avait été offert publiquement à la vente. Or, il ressort du dossier que le bien a été proposé à la vente par le biais du site internet "anibis.ch" et que c'est d'ailleurs sur ce site qu'R._____ a trouvé le studio pour lequel il s'est porté acquéreur. On doit dès lors considérer que la publication nécessaire a été effectuée, ce qui était déjà admis en 2008 puisque la vente initialement prévue en faveur d' [...] avait été approuvée par la Chambre des tutelles selon décision du 10 juin 2008. Il est au surplus établi qu'une expertise a été effectuée en 2007, retenant une valeur de l'immeuble de 70'000 francs. La différence entre la valeur selon estimation et le prix proposé, soit 65'000 fr., ne justifie pas de s'opposer à la vente. En effet, dans sa décision du 7 mai 2008, la justice de paix notait déjà que cet immeuble, à savoir un studio orienté au nord et ne disposant pas d'un balcon, avait été "valablement proposé à la vente publique" et que l'offre présentée alors par un tiers pour le prix de 70'000 fr. correspondait à "l'offre la plus avantageuse, l'appartement en question étant proposé à la vente depuis plusieurs années, sans succès". L'acheteur de l'époque s'est désisté et le bien, offert publiquement deux années supplémentaires, n'a abouti qu'à une offre, soit celle d'R._____ pour le prix de 65'000 francs. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de s'en tenir strictement au montant retenu par l'expert immobilier et le fait de disposer d'une offre d'achat pour un prix presque équivalent est suffisant.

Eu égard à ce qui précède, la vente doit être autorisée.

4. En conclusion, le recours doit être admis et la décision réformée au chiffre I de son dispositif en ce sens qu'il est préavisé favorablement à la vente de gré à gré du lot de copropriété sis sur la commune de Leysin, désigné dans le Registre foncier d'Aigle comme propriété commune, communauté héréditaire de la pupille et de sa sœur, Unité PPE [...], composé d'une quote-part de 13/1000 de l'immeuble de

base n° [...], avec droit exclusif sur le " [...]", à R._____, aux conditions posées dans le projet d'acte de vente à terme conditionnelle établi le 8 mars 2010.

Cette vente devant être approuvée par l'autorité de surveillance (art. 404 al. 3 CC), la cour de céans est amenée à donner ici cette approbation..

Le présent arrêt peut être rendu sans frais (art. 236 al. 2 TFJC, tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile).

Quand bien même ils obtiennent gain de cause, les recourants n'ont pas droit à des dépens. La justice de paix n'a en effet pas qualité de partie, mais d'autorité de première instance, et ne saurait être condamnée à des dépens en cas d'admission du recours (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 396 et n. ad art. 499 CPC, pp. 602 et 766; ATF 84 II 677, JT 1959 I 524; JT 1979 III 127).

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

- I. Le recours est admis.
- II. La décision est réformée au chiffre I de son dispositif comme suit :

I.- préavise favorablement à la vente de gré à gré du lot de copropriété sis sur la commune de Leysin, désigné dans le Registre foncier d'Aigle comme propriété commune, communauté héréditaire de la pupille, Q._____, née le 13 septembre 1948, et de sa sœur, B.W._____, Unité PPE 1671, composé d'une quote-part de 13/1000 de l'immeuble de base

n° 1485, avec droit exclusif sur le "*PPE Leysin-Centre C-D*", à R._____, aux conditions posées dans le projet d'acte de vente à terme conditionnelle établi le 8 mars 2010 par Me H._____, notaire à [...].

La décision est confirmée pour le surplus.

- III.** La vente est approuvée.
- IV.** L'arrêt est rendu sans frais.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 septembre 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 Marc Cheseaux (pour A.W. _____ et B.W. _____),

et communiqué à :

- Justice de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut,

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 :