

VD_FINDINFO Arrêt / 2010 / 1209 vom 6. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Arr_t__2010__1209

FR: VD_FINDINFO Arrêt / 2010 / 1209 du 6 septembre 2010

IT: VD_FINDINFO Arrêt / 2010 / 1209 del 6 settembre 2010

Regeste

VENTE DE GRÉ À GRÉ, AUTORISATION OU APPROBATION{EN GÉNÉRAL},
AUTORITÉ TUTÉLAIRE | 404 al. 1 CC, 404 al. 3 CC, 420 al. 2 CC, 421 ch. 1 CC

Erwägungen

E. 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.

E. 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.

E. 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 o [...], 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.- 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, 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 o 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

E. 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 :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.