

VD_GERICHTE OC15.034424 vom 18. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_OC15.034424

FR: VD_GERICHTE OC15.034424 du 18 avril 2016

IT: VD_GERICHTE OC15.034424 del 18 aprile 2016

Erwägungen

E. 1

Le 7 mai 2014, Me [...], notaire à Montreux, a conclu un acte de vente à terme, portant sur la parcelle n° D._____, située sur la Commune de [...], entre la propriétaire T._____ et l'acheteur L._____, pour un prix de 680'000 francs. Cette vente était conclue sous condition préalable que l'acheteur obtienne, d'ici au 31 décembre 2014, à ses frais et sous sa responsabilité, un permis de construire, définitif et exécutoire, tout délai de recours étant échu, sur la base d'un projet de construction réglementaire, ainsi que le financement nécessaire. Le 9 mai 2015, L._____ a versé un acompte de 68'000 fr. à la propriétaire des lieux. A la date du 31 décembre 2014, L._____ a informé le curateur qu'il n'avait pas réussi à réaliser les conditions nécessaires à la concrétisation de la vente de la parcelle et obtenu que la vente soit prorogée jusqu'au 21 janvier 2015, aux mêmes conditions. Le 19 février 2015, B.R._____ a informé la justice de paix que l'état de santé de sa mère commandait l'instauration de mesures de protection et demandé qu'un curateur soit nommé afin que sa mère soit représentée dans le cadre des opérations de vente de la parcelle. Le 1er juillet 2015, la justice de paix a placé T._____ sous curatelle de représentation (art. 394 al. 1 CC) et nommé Me J._____ en qualité de curateur. La juge de paix a pris sa décision en se fondant sur le rapport d'expertise du médecin psychiatre et psychothérapeute, [...], du 30 mai 2015, selon lequel l'intéressée souffrait, dans certaines situations, de troubles psychiques, lesquels altéraient sa capacité de jugement et l'empêchaient d'organiser et de contrôler les démarches nécessaires à la vente d'un bien immobilier.

- 4 - Le 10 décembre 2015, L._____ a informé le curateur qu'il n'avait toujours pas pu obtenir le permis de construire requis. Des oppositions diverses, émanant notamment de la Commune [...], ralentissaient les opérations de concrétisation de la vente et nécessitaient une nouvelle prorogation de l'acte, qu'il suggérait de fixer au 31 décembre 2016, ce délai pouvant s'interrompre plus tôt si le permis de construire était délivré avant. A titre de dédommagement, L._____ proposait de verser, en plus du prix de 680'000 fr., un montant de 2'000 fr., payable mensuellement et jusqu'au jour du transfert définitif. Le curateur a accepté la demande de L._____, acceptation qui a été validée par la juge de paix selon décision du 15 décembre 2015, laquelle fait l'objet du présent recours.

E. 2

Le 6 janvier 2016, la justice de paix a procédé aux auditions de T._____, de ses deux enfants et d'une représentante du CMS de Vevey. Compte tenu de ses difficultés, la comparante a accepté qu'un curateur gère l'ensemble de ses affaires administratives, notamment qu'il procède à l'ensemble de ses paiements.

E. 2.1

Contre une telle décision, le recours de l'art. 450 CC est ouvert à la Chambre des curatelles (art. 8 LVP AE et 76 al. 2 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173. 01] ; Steinauer/Fountoulakis, Droit des personnes physiques et de la protection

- 6 - de l'adulte, 2014, n° 1221, p. 544), 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, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 CC, 5e éd., Bâle 2014, n. 42 ad art. 450 CC, p. 2624). L'art. 446 al. 1 CC, applicable par renvoi de l'art. 314 al. 1 CC, prévoit que l'autorité de protection établit les faits d'office. Compte tenu du renvoi de l'art. 450f CC aux règles du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'art. 229 al. 3 CPC est applicable devant cette autorité, de sorte que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admis jusqu'aux délibérations. Cela vaut aussi en deuxième instance (Steck, op. cit., n. 7 ad art. 450a CC, p. 2626, et les auteurs cités). En matière de protection de l'adulte et de l'enfant, la maxime inquisitoire illimitée est applicable, de sorte que les restrictions posées par l'art. 317 CPC pour l'introduction de faits ou moyens de preuve nouveaux sont inapplicables (CCUR 30 juin 2014/147 ; cf. JdT 2011 III 43). Conformément à l'art. 450d CC, la Chambre des curatelles donne à la justice de paix (art. 4 al. 1 LVP AE) l'occasion de prendre position (al. 1), cette autorité pouvant, au lieu de prendre position, reconsidérer sa décision (al. 2).

E. 2.2

En l'espèce, interjeté en temps utile par la personne concernée, partie à la procédure, et contresigné par son fils, à qui la qualité de proche doit être reconnue, le présent recours est recevable. Les autres écritures déposées le sont également, ainsi que les pièces qui sont jointes au recours, si tant est qu'elles ne figurent pas déjà au dossier. L'autorité de protection s'est déterminée conformément à l'art. 450d CC.

- 7 -

E. 3

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. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC, applicable par renvoi des art. 450f CC et 20 LVP AE). Selon les situations, le recours sera par conséquent réformatoire ou cassatoire (Guide pratique COPMA, n. 12.39, p. 290).

E. 4

Les recourants et le curateur J. _____ invoquent préférer que la parcelle litigieuse soit vendue à H. _____, précisant que l'offre d'achat de 680'000 fr. formulée par ce dernier est ferme, sans condition préalable, que le prix d'achat est payable de suite et que l'acheteur n'envisage pas, comme L. _____, de modifier les lieux, ce qui évitera des oppositions.

En outre, le curateur fait valoir que la recourante est sous curatelle et qu'il serait par conséquent opportun de soumettre le bien à l'estimation de deux experts immobiliers afin de s'assurer que le prix convenu soit en adéquation avec la valeur réelle du bien.

E. 4.1.1

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

- 8 - 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, pp. 2369-2370).

E. 4.1.2

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. 2363 et 2376).

E. 4.1.3

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 (Biderbost, op. cit., n. 47 ad art. 416 CC, pp. 605-606 ; Vogel, op. cit., n. 46 ad art. 416/417 CC, p. 2377).

E. 4.2.1

En l'espèce, le curateur a demandé par deux fois à l'autorité de protection de consentir à la prorogation de l'acte de vente à terme

- 9 - conclu avec L. _____, afin de permettre à ce dernier de réaliser les conditions préalables à la concrétisation de la vente. Il l'a fait dans le respect des normes rappelées ci-dessus. Après examen des données soumises à son analyse et conformément aux dispositions légales, la juge de paix a consenti aux prorogations souhaitées, en dernier lieu

dans sa décision du 15 décembre 2015.

E. 4.2.2

T. _____ et son fils recourent contre cette décision, estimant que la proposition d'achat que leur a faite H. _____ est plus avantageuse que celle de L. _____.

E. 4.2.3

La vente de l'immeuble a été fixée au prix de 680'000 francs. Ce prix de vente a été déterminé sans que l'on sache sur quelles bases il a été calculé et s'il correspond à la valeur réelle du bien. Dans la mesure où il serait hasardeux de proroger la vente au 31 décembre 2016 dans ces conditions, il apparaît donc opportun de procéder, par voie d'experts, à l'estimation de la parcelle, afin de s'assurer que le prix de vente proposé est en adéquation avec la valeur du bien.

E. 4.2.4

Sous réserve de cette estimation, on peut d'ores et déjà observer que l'offre d'achat faite par H. _____, selon les termes indiqués, apparaît plus intéressante que celle de L. _____. En effet, non seulement elle ne comporte pas les incertitudes liées à l'obtention d'un permis de construire et à l'obtention d'un financement, mais H. _____ a fourni les preuves de sa solvabilité et est prêt à payer immédiatement le prix demandé, ce qui permettrait à la recourante de rembourser, sans difficulté, l'acompte versé par L. _____. En outre, au regard des incertitudes que comporte l'offre d'achat faite par L. _____, les 2'000 fr. mensuels que celui-ci offre à titre de dédommagement pour le retard apporté à la vente ne constituent pas un élément déterminant.

E. 4.2.5

Il apparaît aussi que, d'après les termes de la convention signée, L. _____ ne dispose pas d'un droit d'obtenir unilatéralement une nouvelle prorogation de l'acte de vente. En cas de non-prorogation, la recourante ne devrait donc pas s'exposer à des prétentions en

- 10 - indemnisation de celui-ci, notamment à raison des frais d'architecte auxquels l'intéressé aurait pu consentir en vain.

E. 4.2.6

Enfin, s'agissant de l'argument de la fille de la recourante, selon lequel sa mère perdrait de l'argent en concrétisant la vente avec H. _____, on doit observer qu'il n'en serait en définitive rien. En effet, dans le cas d'une vente effective avec L. _____, la recourante n'obtiendrait plus qu'un solde de 612'000 francs, L. _____ ayant déjà versé un acompte de 68'000 francs. Dans le cas d'une vente avec H. _____, elle obtiendrait un montant total de 680'000 fr., duquel elle devrait prélever la somme de 68'000 fr., afin de rembourser à L. _____ l'acompte versé. Dans les deux cas de figure, elle conserverait donc un montant de 612'000 francs. Par conséquent, l'offre d'achat de H. _____ apparaissant a priori et sous réserve d'estimation du bien, plus avantageuse que celle de L. _____, le recours est fondé.

E. 5

En conclusion, le recours doit être admis et la décision annulée, le dossier de la cause étant renvoyé à la juge de paix pour nouvelle instruction et nouveau jugement 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]).

- 11 - 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. III. Le dossier de la cause est renvoyé au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants. IV. L'arrêt est rendu sans frais judiciaires. V. L'arrêt motivé est exécutoire. La présidente : La greffière : Du 18 avril 2016
Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière :

- 12 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - T._____, - A.R._____, - B.R._____, - J._____, et communiqué à : - Juge 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.