

VD_GERICHTE OF22.008825 vom 22. August 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_OF22.008825

FR: VD_GERICHTE OF22.008825 du 22 août 2023

IT: VD_GERICHTE OF22.008825 del 22 agosto 2023

Erwägungen

E. 1

X. _____ est née le [...] 1975. Elle est au bénéfice d'une rente AI complète depuis le 1er janvier 2021 en lien avec un diagnostic somatique et un diagnostic psychiatrique de trouble délirant se présentant sous la forme d'un délire d'infestation parasitaire ou syndrome d'Ekbohm, nécessitant une prise en charge pluridisciplinaire comprenant un suivi psychiatrique et une médication antipsychotique. En outre, la personne concernée est propriétaire d'un terrain sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de L. _____, qu'elle a acquis en 2019 et sur lequel elle a entrepris des travaux de construction d'une villa. A la suite de problèmes financiers, ces travaux ont été interrompus en 2021 par le bureau d'architectes qui a résilié le contrat le liant à la personne concernée. Le chantier est demeuré en l'état depuis lors.

E. 1.1

Le recours est dirigé contre une décision de la juge de paix autorisant, en application de l'art. 416 al. 1 ch. 4 CC, la vente de l'immeuble de la recourante.

E. 1.2.1

Contre une telle décision, le recours de l'art. 450 CC est ouvert à la Chambre des curatelles (art. 8 LVP AE [Loi du 29 mai 2012 d'application du droit fédéral de la protection de l'adulte et de l'enfant ;

- 9 - BLV 211.255] et 76 al. 2 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]) dans les trente jours dès la notification de la décision (art. 450b al. 1 CC ; cf. notamment CCUR 19 août 2020/167). 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).

E. 1.2.2

L'art. 446 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 (Droese, in : Geiser/Fountoulakis [édit.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, 7e éd., Bâle 2022 [ci-après : BSK Zivilgesetzbuch I], n. 7 ad art. 450a CC, p. 2943, et les auteurs cités ; TF 5C_1/2018 du 8 mars 2019 consid. 5.1 et les références citées). 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. JdT 2011

III 43 ; CCUR 16 avril 2020/74).

E. 1.2.3

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, Zurich/St-Gall 2012, ci-après : 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).

- 10 - 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. 1.3

En l'espèce, sommairement motivé et interjeté en temps utile par la personne concernée, le présent recours est recevable. On comprend en particulier que la recourante estime que le prix de vente fixé en fonction de l'offre retenue est trop bas et qu'une offre d'un montant minimum d'un million de francs devrait être exigée. Le recours étant manifestement mal fondé au vu des considérations qui seront développées ci-après, il a été renoncé à consulter l'autorité de protection. La curatrice n'a pas non plus été invitée à se déterminer. 2.

E. 2

Par décision du 15 février 2022, la justice de paix a notamment institué une curatelle de représentation et de gestion au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) en faveur de X. _____ et a désigné en qualité de curatrice [...], assistante sociale au Service des curatelles et tutelles professionnelles (ci-après : SCTP), à laquelle a succédé, dès le 12 mai 2022, P. _____, curatrice au SCTP également.

- 4 -

E. 2.1

La Chambre des curatelles, 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 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, 3e éd., Lausanne 2002, nn. 3 et 4 ad art. 492 CPC-VD, p. 763, point de vue qui demeure valable sous l'empire du nouveau droit).

E. 2.2

La procédure devant l'autorité de protection est régie par les art. 443 ss CC. La personne concernée doit être entendue personnellement, à moins que l'audition personnelle ne paraisse disproportionnée (art. 447 al. 1 CC).

- 11 -

E. 2.3

En l'espèce, la juge de paix a impartit à la recourante par avis du 30 décembre 2022 un délai pour se déterminer sur la vente immobilière litigieuse, mais celle-ci n'a pas réagi. L'intéressée ne s'est pas présentée aux entretiens des 2 et 22 février 2023 avec les intervenants du SCTP pour discuter de cette vente. Partant, son droit d'être entendu a été respecté. La décision entreprise est donc formellement correcte et peut être examinée sur le fond. 3.

E. 3

A l'audience du 12 juillet 2022, il est apparu, au plan financier, que la personne concernée percevait des rentes AI et LPP de 1'644 fr. et 941 fr. par mois, qu'elle payait une pension pour sa jument à raison de 740 fr. par mois et que le chantier sur son terrain de L._____, à l'arrêt depuis deux ans, nécessitait d'être sécurisé car il était dangereux. Il est également apparu que X._____ avait de nombreuses poursuites et avait été expulsée de tous ses locaux. Son compte bancaire présentait un solde de 520'000 fr., l'intéressée n'ayant utilisé que 90'000 fr. du crédit de construction, mais n'ayant plus payé les intérêts hypothécaires. La curatrice a indiqué vouloir investiguer la possibilité de sauver ce terrain et de vendre la jument, qui était encore jeune et avait besoin d'être montée, mais n'était que rarement approchée par la personne concernée. Elle a ajouté qu'un suivi médical en faveur de X._____ devait également être mis en œuvre et une expertise psychiatrique envisagée. A l'audience du 26 octobre 2022 à laquelle X._____ ne s'est pas présentée, la curatrice a mis en avant l'absence de collaboration avec l'intéressée, laquelle vivait apparemment dans un van insalubre et dépourvu de plaques, n'avait pas encore contacté un quelconque médecin en vue de bénéficier d'un suivi adéquat, malgré le fait que la Dre G._____, psychiatre à [...], avait accepté de tenter une thérapie, et n'avait plus les moyens de payer la pension de sa jument. P._____ a confirmé que la situation financière de la personne concernée était compliquée, avec un risque de ne plus pouvoir payer les intérêts hypothécaires et de voir le terrain dont elle était propriétaire être vendu aux enchères. La curatrice a exposé à cet égard que le contrat avec l'architecte avait été rompu, les plans n'ayant pas été payés, et qu'il était par ailleurs à craindre que le budget de construction, établi avant la crise énergétique et la hausse du prix des matériaux, ne soit plus réaliste, de sorte qu'au vu de l'absence de collaboration avec la personne concernée, même pour les choses les plus simples, la vente du terrain apparaissait la meilleure solution.

- 5 -

E. 3.1

La recourante s'oppose à la vente et sollicite un délai pour « mener une action par voie d'avocat et/ou soumettre l'offre reçue par oral [d']un bureau d'architectes et qui s'élève à 1'100'000 CHFS ». Elle met en cause sa curatrice pour ne pas l'avoir informée des tenants et aboutissants de cette démarche depuis novembre 2022, réaffirmant sa volonté de fournir une meilleure offre, supérieure à un million de francs, et qu'on la laisse « sauver ce qui pouvait l'être ».

E. 3.2.1

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, cataloguées à l'art. 416 al. 1 CC, pour lesquelles le consentement de l'autorité s'avère nécessaire (Biderbost, Commentaire du droit de la famille [ci-après : CommFam], Protection de l'adulte, Berne 2013, nn. 1 et 21 ad art. 416 CC, pp. 583 et 591 ; Vogel, BSK Zivilgesetzbuch I, op. cit., n. 1 ad art. 416/417 CC, p. 2641). L'art. 416 al. 1 ch. 1 à 9 CC en dresse l'énumération, laquelle s'en tient principalement à des actes importants et comportant des

- 12 - risques significatifs de caractère généralement durable (Biderbost, CommFam, n. 21 ad art. 416 CC, p. 591). Le curateur est tenu pour responsable de l'exécution de la mesure. A l'égard des auxiliaires (banque, gérant de fortune), il respectera un triple devoir de diligence : dans leur choix, leur surveillance et les instructions qu'il leur donne (Meier, Droit de la protection de l'adulte, 2e éd., Bâle 2022, n. 1029, p. 541). 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, CommFam, 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, CommFam, n. 5 ad art. 416 CC, p. 584 ; JdT 2016 III 3).

E. 3.2.2

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 appuyer sa requête, 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 notamment sur les pourparlers et offres, sur l'examen de solutions alternatives et l'obligation de joindre les pièces et documents nécessaires (Biderbost, CommFam, n. 43 ad art.

- 13 - 416 CC, p. 604, et les références citées ; Vogel, BSK Zivilgesetzbuch I, op. cit., nn. 2 et 44 ad art. 416/417 CC, pp. 2641-2642 et 2657). Est compétente pour délivrer le consentement exigé par l'art. 416 CC l'autorité de protection chargée de l'exécution de la mesure (Biderbost, CommFam, n. 39 ad art. 416 CC, p. 602), plus précisément, dans le canton de Vaud, son président (art. 5 let. m LVP AE ; JdT 2016 III 3).

E. 3.2.3

L'examen de l'autorité de protection doit porter sur l'aspect formel de la requête, sur l'examen formel de l'acte – soit sur sa faisabilité juridique, soit sur ses conditions de forme – et sur l'examen matériel de l'acte à autoriser ; ce dernier examen consistera à analyser l'intérêt de la personne concernée en général, son intérêt en matière d'administration du patrimoine, sur les avantages ou l'opportunité de l'acte, sur les intérêts personnels et

matériels de la personne concernée, sur l'absence de prise en compte des intérêts des tiers et sur le principe de la proportionnalité (Meier, *Le consentement des autorités de tutelle aux actes du tuteur*, Fribourg 1994, thèse, pp. 133 à 147). 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, *CommFam*, 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 doivent prévaloir. Il faut prendre en compte ses intérêts économiques, lesquels résident en particulier dans le gain réalisé, respectivement dans le rapport entre la prestation et la contre-prestation fournies, ainsi que tenir compte des prévisions pouvant être faites quant à l'évolution de la situation. Cela étant, la seule appréciation des intérêts matériels d'un acte juridique n'est pas toujours déterminante et il pourra être 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, *CommFam*, n.

- 14 - 47 ad art. 416 CC, pp. 605 et 606 ; Vogel, *BSK Zivilgesetzbuch I*, op. cit., n. 46 ad art. 416-417 CC, p. 2657). En principe, la sauvegarde des intérêts de la personne concernée ne se réduit 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, *CommFam*, n. 48 ad art. 416 CC, p. 607 ; *JdT* 2016 III 3).

E. 3.2.4

L'art. 416 al. 1 ch. 4 CC dispose que lorsque le curateur agit au nom de la personne concernée, il doit requérir le consentement de l'autorité de protection de l'adulte pour acquérir ou aliéner des immeubles, les grever de gages ou d'autres droits réels ou construire au-delà des besoins de l'administration ordinaire. Pour la notion d'administration ordinaire, il faut se référer à celle qui prévaut dans le cadre de la communauté de biens de l'art. 227 CC (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 concernant la révision du Code civil suisse [Protection de l'adulte, droit des personnes et droit de la filiation], *FF* 2006 pp. 6635 ss, spéc. p. 6690 ; Biderbost, *CommFam*, n. 31 ad art. 416 CC, p. 598). Relèvent ainsi de l'administration ordinaire les actes qui, selon le cours ordinaire des choses, apparaissent à la fois nécessaires et adéquats et n'entraînent pas de frais particuliers (Guide pratique COPMA 2012, n. 7.49, p. 220). Elle s'apprécie de cas en cas et compte tenu de l'importance des biens du protégé (Steinauer/Fountoulakis, *Droit des personnes physiques et protection de l'adulte*, Berne 2014, n. 1229, p. 547). Il doit s'agir d'actes de moindre importance, qu'il est fréquent ou usuel d'accomplir, et qui rentrent, selon l'expérience générale de la vie, dans une administration diligente et raisonnable du patrimoine. Les actes qui excèdent ce cadre sont considérés comme relevant de l'administration extraordinaire et devront être approuvés par l'autorité de protection (Meier, *Droit de la protection de l'adulte*, op. cit., n. 569, pp. 308 à 310).

E. 3.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'acte de vente à terme conditionnelle pour lequel le consentement donné par l'autorité de

- 15 - protection est contesté en recours nécessite l'accord de l'autorité de protection, s'agissant d'un acte allant manifestement au-delà de l'administration ordinaire de la

curatelle. A cet égard, il ressort de l'instruction que la situation financière de la recourante est menacée, que ses revenus, modestes, ne lui permettent en particulier pas de continuer à assumer les intérêts hypothécaires du crédit de construction souscrit en vue de la construction de la parcelle en cause, construction qui a été stoppée et dont le chantier a nécessité d'être sécurisé en raison de sa dangerosité pour les tiers. Il est vraisemblable en outre que la situation de logement de la recourante, pour l'instant provisoire et engendrant un coût relativement modeste (900.-/mois), pourrait nécessiter une dépense plus conséquente à terme, lorsqu'elle ne sera plus logée provisoirement chez son amie ou qu'elle aura pu être localisée et ne dormira plus à la rue ou dans un van insalubre, respectivement si elle doit être prise en charge dans une institution, étant précisé qu'elle fait l'objet d'une enquête en placement à des fins d'assistance. Du fait du non-paiement des intérêts hypothécaires et des autres dettes accumulées, la parcelle en cause a été saisie, à l'instar de la part de la recourante dans la succession indivise de sa mère. Cette parcelle est menacée de réalisation forcée d'ici la fin de l'année courante, l'office des poursuites ayant accepté d'y surseoir jusqu'à l'automne 2023 en prévision de la vente litigieuse. Or cette réalisation permettrait d'assainir la situation financière de la recourante, le prix de vente négocié dans le cadre de la vente à terme contesté étant selon toute vraisemblance plus élevé que celui qui pourrait être obtenu par le biais de la réalisation forcée. De plus, il n'y aurait plus à assumer les intérêts hypothécaires qui continuent à courir nonobstant que le chantier est à l'arrêt, ni les coûts de la sécurisation de celui-ci. Il ne fait donc aucun doute que la vente litigieuse est dans l'intérêt de la recourante. Celle-ci estime qu'une offre largement supérieure devrait être exigée. Toutefois, outre que cette appréciation n'est pas étayée de quelque manière que ce soit, elle est contredite par l'exposé de la juriste du SCTP, qui a détaillé de façon précise le processus de vente et son

- 16 - résultat, soit que l'offre retenue, supérieure à la valeur vénale du bien, est le maximum qui peut être raisonnablement escompté. A cela s'ajoute que la situation du marché hypothécaire ne cesse de se dégrader avec la hausse des taux, ce qui ne permet pas d'espérer vendre à meilleur compte ni à court, ni à moyen terme. Or le temps presse, eu égard à la situation financière en péril de la recourante et à la réalisation forcée prévisible. Dans ces circonstances, dès lors que l'acte concerné est dans l'intérêt de la recourante, c'est à juste titre que l'autorité de protection a consenti à la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de L. _____ selon acte notarié de Me Q. _____ du 10 février 2023.

E. 3.4

La recourante fait encore valoir n'avoir pas été tenue au courant des démarches de sa curatrice. S'il fallait y voir un grief tenant à la violation de son droit d'être entendu, il conviendrait de constater son caractère injustifié, le dossier étant étoffé de courriers adressés à la recourante revenus en retour, l'intéressée ne collaborant aucunement avec sa curatrice – qui ne parvient pas à la joindre, ni même d'ailleurs la juge de paix, ni les experts appelés à procéder à son expertise psychiatrique – et n'ayant jamais saisi les occasions de se déterminer sur la vente litigieuse. 4. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 74a al. 4 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]).

- 17 - Par ces motifs, la Chambre des curatelles du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire. La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Mme X. _____, -

SCTP, à l'att. de Mme P. _____, et communiqué à : - Mme la Juge 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

- 18 - 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 :

E. 4

Par courrier du 21 octobre 2022, la curatrice a notamment indiqué qu'il était urgent de prendre une décision sur la suite à donner concernant le terrain de L. _____ et sur la jument dont la personne concernée était propriétaire, précisant, s'agissant du premier bien, que l'estimation faite en juin 2022 par M. _____ SA retenait une valeur vénale de 441'200 fr., la valeur d'amateur pouvant monter jusqu'à 507'380 fr., et qu'il y aurait un montant de l'ordre de 120'000 fr. à rembourser à la banque lié aux hypothèques. Le 28 octobre 2022, la juge de paix a consenti à la vente de la jument de X. _____ à la personne auprès de qui l'animal était en pension. Le recours interjeté par l'intéressée contre cette décision a été rejeté par la Chambre de céans (CCUR 21 novembre 2022/200). Par courrier du 29 décembre 2022, la curatrice a sollicité le consentement de principe de la juge de paix s'agissant de la mise en vente de la parcelle de L. _____ au plus offrant. Par courrier du 30 décembre 2023, la juge de paix a transmis à X. _____ la demande de P. _____ et a lui a imparti un délai de dix jours pour lui faire part de ses éventuelles déterminations. La personne concernée n'a formulé aucune détermination au sujet de la vente dudit bien immobilier. Le 18 janvier 2023, la juge de paix a donné son accord de principe à l'offre de vente de la parcelle n° [...] de la Commune de L. _____, à la condition qu'aucune autre offre plus intéressante ne parvienne.

E. 5

Dans l'intervalle, le 29 novembre 2022, une enquête en placement à des fins d'assistance a été ouverte en faveur de X. _____ à la suite de la dégradation de sa situation et de son absence de toute collaboration, y compris au plan médical. Une expertise psychiatrique a - 6 - été mise en œuvre, à laquelle la personne concernée ne collabore pas, étant injoignable.

E. 6

Par courrier du 25 janvier 2023, la curatrice a exposé que la personne concernée était héritière instituée aux côtés de sa sœur et de son frère dans la succession de sa défunte mère, W. _____, décédée le 8 mars 2019, et que la sœur de X. _____ avait ouvert action en partage successoral contre celle-ci. Elle a ajouté qu'une audience avait été appointée le 15 février 2023 devant le Tribunal d'arrondissement de La Côte. Elle a sollicité d'être autorisée à mandater un avocat en faveur de la personne concernée dans ce cadre. Le 27 janvier 2023, la juge de paix a autorisé la curatrice, représentée par A. _____, juriste spécialiste au sein du SCTP, à mandater un avocat spécialisé en droit des successions en la personne de Me [...], à [...], en vue de défendre les intérêts de la personne concernée dans le cadre de l'action en partage de la succession de sa mère. La juge de paix a notamment retenu que le discernement faisait vraisemblablement défaut à X. _____.

E. 7

Le 28 février 2023, A. _____, pour la curatrice P. _____, a sollicité de la juge de paix, en application de l'art. 416 al. 1 CC, son consentement à la vente à terme de la parcelle propriété de la personne concernée à L. _____, selon acte notarié de Me Q. _____ du 10 février 2023. Elle a exposé que les revenus (rentes AI et LPP) de X. _____ ne lui permettaient pas de couvrir ses dépenses et notamment le paiement des intérêts hypothécaires, que le chantier était à l'arrêt et un conflit avec le bureau d'architectes pendant, que l'intéressée faisait l'objet de nombreuses poursuites (au 2 février 2023 : 73'339 fr. 15 concernant les assurances-maladie, impôts, taxe automobile, intérêts hypothécaires, petit crédit ; un acte de défaut de biens après saisie de 2'044 fr. 80 pour des primes d'assurance-maladie) et qu'une saisie avait été ordonnée par l'Office des poursuites du Jura-Nord vaudois (ci-après : office des

- 7 - poursuites) sur la parcelle en question selon procès-verbal de saisie du 1er décembre 2022, de même que sur la part successorale de la personne concernée à la succession indivise de sa défunte mère, selon avis du 27 janvier 2023, l'office des poursuites ayant toutefois assuré qu'aucune vente aux enchères n'interviendrait avant l'automne 2023. La juriste du SCTP a mentionné que pour éviter la vente aux enchères et assainir la situation financière de la personne concernée, il avait été décidé de réaliser cette parcelle, libre de construction. Celle-ci avait été estimée au prix de 441'200 fr. par la société M. _____ SA, mandatée par ailleurs pour offrir le bien à la vente. Deux types d'annonce avaient été insérés, l'un pour offrir à la vente un terrain constructible, l'autre pour une villa individuelle en construction. Le prix annoncé était de 610'000 francs. Malgré une publication du 15 novembre au 20 décembre 2022 et le fait que vingt-neuf personnes intéressées s'étaient manifestées, les clients potentiels s'étaient rapidement désintéressés en raison des coûts trop élevés ou en raison du fait qu'ils souhaitaient conditionner l'acquisition à l'obtention d'un nouveau permis de construire, impliquant un délai incompatible avec l'urgence de la situation. Deux offres au prix de 450'000 fr. avaient finalement été formulées, celle de J. _____ SA étant finalement portée à 475'000 fr., soit à un montant supérieur à la valeur vénale du bien immobilier telle qu'estimée par le courtier. A. _____ a relevé qu'aucune offre plus intéressante ne s'étant présentée, cette offre avait été retenue et un acte de vente à terme préparé. Enfin, elle a précisé que les 2 et 22 février 2023, X. _____ avait été invitée à des entretiens dans les locaux du SCTP pour discuter de cette vente, mais que celle-ci ne s'y était pas présentée. L'acte de vente à terme conditionnelle instrumenté le 10 février 2023 par le notaire Q. _____, à [...], prévoit la vente par X. _____, représentée par sa curatrice P. _____, elle-même représentée par A. _____, à la société J. _____ SA, [...], de l'immeuble constitué de la parcelle n° [...] de la Commune de L. _____, soit une parcelle en pré- champ d'une surface de 2'206 m², ne comportant aucune construction, dont l'estimation fiscale faite en 2019 est de 168'000 fr., grevée d'une restriction au droit d'aliéner au sens de la LP (Loi fédérale du 11 avril 1889

- 8 - sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), ainsi que d'un gage immobilier incorporé dans une cédule hypothécaire de registre de 650'000 fr., en 1er rang, intérêt maximum 10%, en faveur du créancier hypothécaire [...], ainsi que la cession du permis d'y construire une villa individuelle (CAMAC no [...]) dont les travaux ont été interrompus, au prix de 475'000 fr., la vente étant conditionnée à l'obtention, par l'acquéreuse, d'un préavis positif de la Commune de L. _____ et du Canton de Vaud à la réalisation d'un projet de construction avec surface constructible de 500 m² au minimum, ainsi qu'à l'obtention du consentement de la justice de paix, dans un délai au 31 août 2023, étant par ailleurs précisé

que la vente intervient alors que les créanciers de la venderesse et l'office des poursuites ont accepté de surseoir à sa réalisation forcée.

E. 8

Il ressort par ailleurs du dossier que la personne concernée est régulièrement informée et interpellée par sa curatrice de représentation sur les différentes démarches envisagées en sa faveur, mais qu'elle n'y répond pas et qu'elle est la plupart du temps injoignable. De même, un certain nombre de courriers adressés par la justice de paix à la personne concernée sont retournés avec la mention « non réclamés ». En droit : 1.

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