

TU 2005-8

CHAMBRE DES TUTELLES

6 décembre 2005

vu le recours interjeté le 23 novembre 2005 par

X, recourante,

contre la décision rendue le 10 novembre 2005 par la Chambre des tutelles de
l'arrondissement _____;

[article 404 CC]

Vu le dossier d'où ressortent les faits suivants :

A. X est interdite en vertu du jugement rendu par le Tribunal civil _____, le 4 juillet 2003. Son tuteur est Y, tuteur général à _____.

B. Sur le préavis favorable décidé le 14 octobre 2005 par la Justice de Paix _____, la Chambre des tutelles _____ a consenti, le 10 novembre 2005, à la vente de gré à gré de l'immeuble correspondant à l'article 000 du registre foncier de la commune de _____, propriété de X, pour le prix de 750'000 frs. Ce jugement a été notifié à la pupille le 16 novembre 2005.

C. X a recouru le 23 novembre 2005, soit dans le délai légal.

c o n s i d é r a n t :

En vertu de l'art. 404 CC, les immeubles ne sont vendus que sur l'avis de l'autorité tutélaire qui permet la vente que si l'intérêt du pupille l'exige (al. 1) ; la vente a lieu aux enchères publiques (al. 2) mais elle peut se faire exceptionnellement de gré à gré, avec l'approbation de l'autorité de surveillance (al. 3).

a. L'Autorité de surveillance n'a à trancher que la question de l'opportunité d'une vente de gré à gré si cette procédure est proposée, mais pour ce faire elle doit connaître les conditions de la vente de gré à gré pour pouvoir les comparer avec le résultat prévisible d'enchères publiques ; c'est pourquoi en pratique, elle ne prend sa décision qu'une fois le contrat de vente conclu, sous la forme d'une approbation de ce contrat. Quant à l'Autorité tutélaire, soit la Justice de Paix, elle décide seule du principe (utilité) de la vente et, une fois celle-ci réalisée, elle décide seule, au vu du résultat concret obtenu, d'approuver l'adjudication (art. 404 al. 2 CC) ou le contrat de vente (art. 421 ch. 1 CC) ; elle approuvera si, compte tenu de la situation du pupille, les conditions de vente, notamment le prix obtenu, sont admissibles dans l'intérêt du pupille (Bakom., Art. 404 N 11 ; P.-H. STEINAUER, La vente d'un immeuble agricole du pupille, *in* RDT 1997 p. 42).

La vente de gré à gré ne peut être autorisée que si l'on peut prévoir avec une certitude suffisante que le prix proposé est plus élevé que celui que l'on obtiendrait par des enchères publiques. Le but de l'art. 404 al. 3 CC peut être atteint quand le prix est fixé par une estimation fiable et déterminé par le dépôt de plusieurs offres d'achat (DESCHENAUX/STEINAUER, Personnes physiques et tutelle, p. 372, N 975 ; Bakom, Art 404, N 11 dernier al.).

b. L'Autorité précédente avait tous les éléments nécessaires pour décider même si un contrat de vente déjà conclu ne lui avait pas été remis. A la suite des démarches faites tant par la pupille elle-même que par la Régie Z SA, une seule offre ferme pour un prix de 750'000 frs a été enregistrée. Cette Régie a fixé la valeur vénale à 750'000 frs et la banque articule un prix

de 600'000 frs à 650'000 frs ; la Gérance A. a recommandé un prix de vente à 750'000 frs et un prix minimal de 730'000 frs. L'estimation ECAB 2005 est de 972'000 frs et la valeur fiscale, de 321'000 frs. De nouvelles villas ont été construites à proximité de la propriété de la recourante. Sur le vu du plan d'aménagement local, on ne peut pas espérer une valorisation prochaine de la surface non bâtie. Il faut compter avec des frais importants pour régler des problèmes d'épuration et de voirie. L'inscription à l'inventaire des biens culturels d'un ancien moulin et d'une ancienne scierie implique certaines contraintes en cas de rénovation.

Au vu de ce qui précède, l'Autorité inférieure a admis, à juste titre, qu'un prix plus élevé ne serait pas obtenu lors d'enchères publiques.

La recourante n'apporte aucun élément probant pour soutenir le contraire ; dans sa lettre du 15 novembre 2005 à laquelle elle se réfère, elle invoque une expertise qui aurait été faite en été 2003 à l'initiative du Juge de paix et qui aurait conclu à une valeur de 1'450'000 frs. Il suffit de constater que ce fait n'est nullement établi. S'il l'était, on ne comprendrait pas que l'Autorité tutélaire l'ait tu dans sa décision de préavis.

a r r ê t e :

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais de procédure, fixés à 300 francs, sont mis à la charge de la recourante.

Fribourg, le 6 décembre 2005