

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1962-1963

Annexe au procès-verbal de la séance du 5 juin 1963.

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier les articles 595, 1429, 1430 et 1718 du Code civil relatifs aux pouvoirs de l'usufruitier et à la gestion des biens des femmes mariées, des mineurs et des interdits ainsi que l'article 31 de la loi du 30 juin 1838 sur les aliénés,

PRÉSENTÉE

Par M. Jean GEOFFROY,

Sénateur.

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve du droit reconnu au Gouvernement par l'article 43 de la Constitution de demander la nomination d'une Commission spéciale.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En règle générale, le propriétaire d'un bien peut, sous les réserves édictées par la loi, en user, en recueillir les fruits et en disposer.

Toutefois, le pouvoir d'administration est parfois confié à un tiers. Dans d'autres cas, le propriétaire, tout en conservant son

pouvoir d'administration, ne peut accomplir seul certains actes graves.

Ces différentes situations correspondent soit à un démembrement du droit de propriété tel que l'usufruit qui permet à son bénéficiaire d'user sa vie durant d'un bien dont il n'est pas propriétaire et d'en percevoir les revenus, soit à un régime matrimonial prévoyant l'administration par le mari de tout ou partie des biens de la femme, soit enfin à une incapacité du propriétaire : minorité, interdiction, aliénation mentale.

Dans ces différentes situations, la loi établit une distinction entre les actes d'administration qui n'impliquent aucune formalité particulière, et les actes de disposition qui, risquant de porter atteinte à l'intégrité du patrimoine, ne sont possibles qu'après obtention de consentements ou d'autorisations. Parmi les actes d'administration figurent généralement les baux n'excédant pas neuf années, les baux d'une durée plus longue étant, au contraire, considérés comme actes de disposition.

La législation récente a rendu très arbitraire cette distinction. En effet, dans la généralité des cas, il est bien rare que les effets d'un bail cessent à la date fixée pour son expiration. Le locataire commerçant, en vertu du décret du 30 septembre 1953, a droit au renouvellement de son bail, et ne peut être évincé par le propriétaire que si celui-ci lui paie une indemnité dont la valeur excède souvent celle du bâtiment où est installé le fonds.

Le preneur de baux ruraux a, lui aussi, depuis l'ordonnance du 17 octobre 1945, droit au renouvellement de son bail, et le propriétaire ne peut exercer son droit de reprise que pour exploiter personnellement le bien loué.

Enfin, en matière de locaux d'habitation, la loi du 1^{er} septembre 1948 accorde à la plupart des locataires le droit de se maintenir dans les lieux à l'expiration de leur bail, le propriétaire ne pouvant faire échec à ce droit que pour se loger ou loger un membre de sa famille.

Aussi, dans bien des cas, le fait de donner à bail, même pour une durée limitée, constitue-t-il le plus souvent un acte grave, ayant des conséquences importantes sur l'utilisation ultérieure du bien grevé, et, par là même, sur sa valeur vénale, qui peut de ce fait diminuer de plus de la moitié.

Donnés à bail sans discernement par un administrateur parfois plus intéressé par le rendement immédiat que par le maintien de la consistance du patrimoine, les biens d'une famille pourront ainsi se trouver considérablement dépréciés lorsqu'ils se trouveront à nouveau entre les mains d'un propriétaire jouissant en théorie de la plénitude de ses droits, mais se trouvant en réalité dans l'impossibilité de rentrer effectivement en possession.

Cet état de choses est d'autant plus anormal que le droit conféré à l'usufruitier, par exemple, l'est souvent au détriment des héritiers qui, non seulement ne peuvent entrer en possession pendant de longues années de ce qui leur revient, mais encore ne recueilleront que des biens inutilisables et privés d'une partie de leur valeur.

Le résultat est encore plus choquant dans le cas des mineurs et des interdits, que l'institution de la tutelle a pour objet de protéger et qui risquent de se trouver frustrés.

Pour toutes ces raisons, il paraît nécessaire de considérer comme des baux de plus de neuf ans les baux écrits ou verbaux dont les effets sont de nature à se prolonger au-delà d'une telle durée.

Toutefois, afin de ne pas porter atteinte aux droits légitimes du locataire en place, il semble équitable de limiter l'application de cette disposition aux baux nouveaux, à l'exclusion des renouvellements de baux conclus antérieurement à la date du mariage ou de l'ouverture de la tutelle ou de l'usufruit. D'autre part, il est bien évident que le bail conclu postérieurement à cette date, sera opposable à l'épouse ou au propriétaire s'ils y ont concouru.

Du point de vue technique, il a paru préférable de transférer à l'article 595 relatif aux pouvoirs de l'usufruitier toutes les dispositions portant sur les pouvoirs d'administration.

En effet, ces dispositions se trouvent actuellement dans la partie du code concernant les régimes matrimoniaux, dont la refonte complète est attendue.

Les modifications proposées à l'article 1718 du Code civil et à l'article 31 de la loi du 30 juin 1838 sur les aliénés ont simplement pour but de faire référence aux règles posées en matière

d'usufruit en ce qui concerne la gestion des biens des mineurs, des interdits et des aliénés, et des femmes mariées lorsque cette gestion est assurée par le mari.

Enfin, une disposition transitoire a pour but de préserver les droits acquis en précisant que les dispositions nouvelles ne sont pas applicables aux baux en cours ni à leur renouvellement.

En conséquence, nous vous demandons d'adopter la proposition de loi suivante :

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'article 595 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

« *Art. 595.* — L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

« Les baux conclus ou renouvelés par l'usufruitier seul, quelle que soit leur durée, ne sont obligatoires à l'égard du nu-propiétaire en cas de cessation de l'usufruit que pour la durée contractuelle du bail en cours, sans qu'aucun droit de renouvellement ou de maintien dans les lieux puisse lui être opposé par le locataire, à moins que le bail initial ait été conclu avant l'ouverture de l'usufruit.

« Les baux que l'usufruitier seul a conclus pour un temps qui excède neuf ans ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propiétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite, de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

« Les baux de neuf ans ou au-dessous que l'usufruitier seul a conclus ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de bien ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit. »

Art. 2.

Les articles 1429 et 1430 du Code civil sont abrogés.

Art. 3.

L'article 1718 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

« *Art. 1718.* — Les baux des biens des mineurs et des interdits sont soumis quant à leur durée et aux droits du locataire aux dispositions de l'article 595, alinéas 2, 3 et 4 du présent Code.

« Il en est de même des baux des biens des femmes mariées conclus par le mari seul. »

Art. 4.

Le premier alinéa de l'article 31 de la loi du 30 juin 1838 sur les aliénés est modifié comme suit :

« *Art. 31.* — Les commissions administratives ou de surveillance des hospices ou établissements publics d'aliénés exerceront, à l'égard des personnes non interdites qui y seront placées, les fonctions d'administrateurs provisoires. Elles désigneront un de leurs membres pour les remplir : l'administrateur ainsi désigné procédera au recouvrement des sommes dues à la personne placée dans l'établissement et à l'acquittement de ses dettes, pourra conclure des baux soumis, quant à leur durée et aux droits du locataire, aux dispositions de l'article 595, alinéas 2, 3 et 4 du Code civil, et pourra même, en vertu d'une autorisation spéciale accordée par le président du tribunal de grande instance, faire vendre le mobilier. »

Art. 5.

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 595 du Code civil ne sont pas applicables aux baux en cours à la date de la publication de la présente loi ni à leur renouvellement.