

# SÉNAT

1<sup>re</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1963-1964

---

Annexe au procès-verbal de la 1<sup>re</sup> séance du 5 novembre 1963.

---

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1) sur la proposition de loi de M. JEAN GEOFFROY, 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,*

Par M. Marcel MOLLE,

Sénateur.

---

Mesdames, Messieurs,

Dans certains cas, le pouvoir d'administrer un bien est confié à une personne qui n'en est pas propriétaire : usufruitier, tuteur d'un mineur ou d'un interdit, administrateur des biens d'un aliéné, mari gérant les biens de sa femme s'il y a communauté.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires ; Abel-Durand, Paul Baratgin, Robert Bouvard, Robert Bruyneel, Louis Courroy, Jacques Delalande, Emile Dubois, Pierre Fastinger, André Fosset, Jean Geoffroy, Gustave Héon, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Paul-Jacques Kalb, Edouard Le Bellegou, Pierre Marcilhacy, Pierre-René Mathey, Marcel Molle, François Monsarrat, Louis Namy, Jean Nayrou, Guy Petit, Louis Talamoni, Fernand Verdeille, Robert Vignon, Joseph Voyant, Paul Wach, Modeste Zussy.

Voir le numéro :

Sénat : 112 (1962-1963).

Afin d'éviter qu'une telle situation ne porte atteinte aux droits du propriétaire, les pouvoirs de l'administrateur sont limités. En particulier, il ne peut conclure de baux supérieurs à neuf ans (ou à trois ans, s'il s'agit de l'administrateur provisoire des biens d'un aliéné), de tels baux étant considérés comme de véritables actes de disposition.

Or, la législation récente a considérablement bouleversé la législation du louage. En particulier, en matière de baux commerciaux et de baux ruraux, le preneur bénéficie, en fin de bail, d'un droit de renouvellement auquel il ne peut être fait échec par le propriétaire que sous certaines conditions ; en matière de baux d'habitation, la plupart des locataires ont le droit de se maintenir dans les lieux, le propriétaire ne pouvant faire échec à ce droit que pour se loger ou loger un membre de sa famille. Aussi un bien loué a-t-il presque toujours une valeur vénale très inférieure à celle qu'il aurait s'il était libre de location.

Aujourd'hui, le fait de donner à bail, même pour une durée limitée, constitue donc un acte aussi grave que pouvait être la conclusion d'un bail de plus de neuf ans à l'époque de l'élaboration du Code civil.

Telle est la raison qui a poussé notre collègue, M. Geoffroy, à proposer le retour au système initial du Code civil dans tous les cas où un bien est administré par un autre que son propriétaire, en précisant qu'aucun droit de renouvellement ou de maintien dans les lieux ne serait opposable à celui-ci.

Votre commission a unanimement reconnu le bien-fondé de cette proposition. Toutefois, il ne lui a pas paru possible, en raison de la crise du logement, d'apporter quelque restriction que ce soit au droit au maintien dans les lieux, et elle n'a retenu de la proposition de M. Geoffroy que les limitations apportées au droit de renouvellement ; il lui a, d'autre part, paru difficile, en fonction des données de fait, d'adopter une solution identique dans les différents cas.

Tout d'abord, en ce qui concerne les pouvoirs d'administration du mari sur les biens propres de la femme, elle a jugé préférable d'adopter la position déjà prise par les deux Assemblées lors de l'examen du projet de loi portant réforme des régimes matrimoniaux, et consistant à exiger l'accord de la femme pour la passation de tout bail, quelle qu'en soit la durée. De ce fait, la question de la gestion des biens des femmes mariées se trouve ainsi placée en

dehors du cadre du problème posé. Ce résultat est obtenu par une modification de l'article 1428 du Code civil et l'abrogation des articles 1429 et 1430.

Les textes actuels relatifs à la distinction entre actes de disposition et actes d'administration se trouvant ainsi abrogés, il convient de les rétablir dans une autre partie du Code, la place la plus adéquate semblant être l'article 595 relatif aux pouvoirs de l'usufruitier. Cet article se trouverait ainsi complété par trois alinéas : le premier excluant, conformément à la proposition de M. Geoffroy, tout droit de renouvellement pour les baux passés par l'usufruitier, et les de renouvellement pour les baux passés par l'usufruitier seul, et les deux autres reprenant les dispositions des articles 1429 et 1430.

En matière de baux des biens des mineurs, une solution analogue a été retenue, sous la forme d'une référence aux trois derniers alinéas de l'article 595 précité inséré à l'article 468, ce qui entraîne l'abrogation de l'article 1718 devenu sans objet.

En ce qui concerne les baux des biens des interdits, il a en revanche paru excessif à votre commission d'exclure dans tous les cas le droit au renouvellement du locataire. Ce dernier, en effet, dans le cas des baux passés par l'usufruitier, a toujours la possibilité de conforter sa position en exigeant, avant de conclure, l'accord du nu-propriétaire. Cette possibilité n'existe pas en matière de baux des biens des mineurs, mais le locataire est cependant assuré de rester en place jusqu'à une date qu'il connaît par avance : celle où le mineur atteindra sa majorité. Rien de tel n'existe en matière de baux des biens des interdits : personne ne peut donner sa pleine valeur au bail conclu par le tuteur et, d'autre part, nul ne sait quand prendra fin l'interdiction.

De plus, contrairement au mineur, dont il est impossible de savoir avant sa majorité quel usage il fera de son patrimoine, l'interdit est souvent un adulte, dont le domicile et la profession sont fixés. Aussi a-t-il paru suffisant à la commission, par l'adjonction d'un alinéa à l'article 509 du Code civil, de n'exclure le droit au renouvellement du locataire en matière de baux portant sur les biens des interdits que dans la mesure où ces baux portent sur les biens où le propriétaire avait son habitation ou le siège de son activité. En revanche, afin de permettre à l'ancien interdit redevenu sain d'esprit de reprendre au plus vite ses occupations antérieures, il a paru nécessaire de ne pas lui rendre opposables

les baux portant sur de tels biens pendant neuf ans, mais pendant trois ans seulement, durée qui figure déjà à l'article 31 de la loi du 30 juin 1838 sur les aliénés.

Une modification à cette dernière loi vous est également proposée. Cette modification tend, d'une part, à exclure tout droit au renouvellement pour les baux passés par l'administrateur provisoire légal des biens des aliénés, baux qui, ainsi qu'il a été vu précédemment, ne peuvent excéder trois années, et, d'autre part, par une modification à l'article 32, à aligner en matière de baux les pouvoirs de l'administrateur provisoire judiciaire sur ceux de l'administrateur provisoire légal. Après avoir envisagé de limiter ces dispositions, comme en matière de baux des biens des interdits, aux baux des biens où l'aliéné avait son activité ou son habitation, la commission a estimé préférable, eu égard au caractère provisoire de l'administrateur des biens d'un aliéné non interdit, et afin d'éviter que se renouvellent des scandales tels que celui de l'hôpital psychiatrique de Toulouse rapporté récemment par la presse, de limiter à trois ans dans tous les cas les baux passés sur les biens d'un aliéné non interdit. En tout état de cause, si l'état d'aliénation du propriétaire se prolonge, il sera toujours possible de provoquer son interdiction et la nomination d'un tuteur qui disposera de pouvoirs plus étendus que l'administrateur provisoire.

Enfin, conformément aux suggestions de M. Geoffroy, la commission, désireuse de préserver les droits acquis par les locataires ayant traité avec un usufruitier ou le tuteur d'un mineur sous l'empire de la législation actuelle, vous propose de ne rendre applicables les dispositions nouvelles du deuxième alinéa de l'article 595, relatives à l'inopposabilité au propriétaire du droit au renouvellement, qu'aux baux nouveaux, à l'exclusion de ceux en cours lors de la publication de la loi et de leur renouvellement.

Sous le bénéfice de ces observations, votre commission vous propose d'adopter en le modifiant comme suit le texte de la proposition de loi qui vous est soumise :

## PROPOSITION DE LOI

*tendant à modifier certaines dispositions du Code civil relatives aux pouvoirs de l'usufruitier et à la gestion des biens des femmes mariées, des mineurs et des interdits, ainsi que les articles 31 et 32 de la loi du 30 juin 1838 sur les aliénés.*

### Article premier.

L'article 468 du Code civil est rétabli avec la rédaction suivante :

« Art. 468. — Les baux des biens des mineurs sont soumis, quant à leur durée et à leur opposabilité au propriétaire devenu majeur, aux dispositions de l'article 595, alinéas 2, 3 et 4 du présent Code ».

### Art. 2.

L'article 509 du Code civil est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, le deuxième alinéa de l'article 595 n'est pas applicable aux baux portant sur les biens des interdits ; en outre, les baux conclus sur les immeubles dans lesquels l'interdit avait son habitation ou le siège de son activité ne lui sont opposables, nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, que pour une durée n'excédant pas trois années ».

### Art. 3.

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-propriétaire en cas de cessation de l'usufruit que pour la durée contractuelle du bail en cours, sans qu'aucun droit de renouvellement 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-propriétaire 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 biens 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. 4.

Le troisième alinéa de l'article 1423 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Il ne peut aliéner ni donner à bail les immeubles personnels de sa femme sans son consentement. »

#### Art. 5.

Les articles 1429, 1430 et 1718 du Code civil sont abrogés.

#### Art. 6.

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

« 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 mem-

bres 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 qui ne pourront excéder trois ans, sans qu'aucun droit de renouvellement puisse être invoqué par le locataire, et pourra même, en vertu d'une autorisation spéciale accordée par le président du tribunal de grande instance, faire vendre le mobilier. »

Art. 7.

L'article 32 de la loi du 30 juin 1838 sur les aliénés est complété par la phrase suivante :

« Les baux conclus par cet administrateur sont soumis aux mêmes règles que ceux passés par l'administrateur visé à l'article précédent. »

Art. 8.

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