

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 fermier n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve. Le pouvoir du tuteur, quant aux baux, n'est donc restreint qu'à raison de leur durée. Si le bail n'excède pas la durée ordinaire de neuf ans, la loi le considère comme un acte de simple administration, d'où suit que le tuteur le peut faire sans aucune condition de forme ni d'autorisation. Il peut donc louer les biens sans enchère ni affiches. En droit, cela ne fait pas de doute, puisque la loi n'exige pas cette forme. Et il n'y avait pas de raison de l'exiger. Comme le dit Proudhon, ce n'est pas toujours le fermier qui paye le plus qui doit être préféré, c'est le plus laborieux et le plus solvable (1). Par la même raison, il peut faire les baux sous seing privé, et il n'est pas obligé d'exiger une caution, ni une garantie hypothécaire; la meilleure sûreté, c'est la probité et l'intelligence du preneur (2). Il va sans dire que le tuteur est responsable; c'est le droit commun pour tous les actes d'administration qu'il fait (art. 450). Le mineur ne pourrait pas demander la nullité du bail pour vileté de prix. C'est encore le droit commun; le mineur ne peut pas demander la rescision pour cause de lésion des actes que le tuteur a faits dans la limite de ses pouvoirs. Il y aurait exception en cas de fraude, le dol faisant toujours exception (3).

47. Si le tuteur fait un bail de plus de neuf ans, ce bail est-il nul? Il est certain que le preneur n'en peut demander la nullité, si nullité il y a, car ce n'est pas dans son intérêt que la loi limite la durée des baux, c'est uniquement dans l'intérêt des incapables. Sur ce point, tout le monde est d'accord. Mais le bail n'est-il pas nul du moins à l'égard du mineur? et s'il est nul, le tuteur en peut-il demander la nullité? Presque tous les auteurs soutiennent que le bail est nul, et la nullité admise, on doit reconnaître au tuteur

(1) Proudhon, *De l'état des personnes*, t. II, p. 366. Arrêt de cassation du 11 août 1818 (Daloz, au mot *Minorité*, n° 205).

(2) Duranton, t. III, p. 533, n° 546.

(3) Arrêt précité de la cour de cassation du 11 août 1818.

le droit de la demander au nom et dans l'intérêt du pupille (1). Aubry et Rau se sont prononcés pour l'opinion contraire, et la cour de cassation l'a consacrée (2). Nous n'hésitons pas à nous ranger de cet avis. Que dit le texte? Est-ce que le code défend au tuteur de faire un bail de plus de neuf ans? Non; s'il l'avait voulu défendre, il aurait dû déterminer sous quelles conditions, avec quelle autorisation le tuteur peut faire un bail qui excède cette durée. Eh bien, la loi n'en dit pas un mot, elle nous renvoie au titre du *Contrat de Mariage*, et que lisons-nous dans l'article 1429? Dit-il que le mari ne peut pas faire un bail de plus de neuf ans? Non, encore une fois; il dit que si le mari a fait un bail de plus de neuf ans, la femme en peut demander la réduction à ce terme. Donc le bail est valable, et le mari ne peut certes pas l'attaquer; c'est à la dissolution de la communauté seulement que la femme pourra agir. Et la raison en est simple. Le bail est, par sa nature, un acte d'administration; mais comme un bail à long terme peut compromettre les intérêts de la femme, la loi lui permet d'agir en réduction. Or, l'article 1718 assimile absolument les baux des biens des mineurs aux baux des biens des femmes mariées. La conclusion est évidente. Ces baux sont valables, quand même ils dépassent neuf ans; sauf au mineur devenu majeur à en demander la réduction.

48. Quand le tuteur peut-il renouveler le bail? L'article 1430 répond à notre question. « Les baux de neuf ans ou au-dessous que le mari seul a passés ou renouvelés des biens de sa femme, 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 dissolution de la communauté. » Cette disposition est une sanction de la limitation établie par l'article 1429. Si le mari avait le droit de passer un nouveau bail, ou de renouveler

(1) Valette sur Proudhon (t. II, p. 371) défend très-bien l'opinion généralement suivie.

(2) Aubry et Rau, t. I^{er}, p. 458 et note 62. Arrêt de la cour de cassation du 7 février 1865 (Daloz, 1355, 1, 219).