

l'autorisation du conseil de famille. La doctrine et la jurisprudence sont à peu près d'accord sur ce point (1).

§ IV. *Des actes pour lesquels le tuteur a besoin de l'homologation du tribunal.*

N° 1. ALIÉNATION DES IMMEUBLES

87. L'article 457 indique les conditions sous lesquelles le tuteur peut aliéner les biens immeubles du mineur. Il faut d'abord une autorisation du conseil de famille. En général, la loi s'en rapporte à la prudence du conseil pour sauvegarder les intérêts du pupille. Quand il s'agit de vendre les immeubles du mineur, le législateur lui-même prend soin de déterminer les cas dans lesquels l'aliénation est permise : « Cette autorisation, dit l'article 457, ne devra être accordée que pour cause d'une nécessité absolue ou d'un avantage évident. » Le projet de code énumérait quelques causes d'une nécessité absolue : « le paiement d'une dette onéreuse ou exigible, des réparations d'une nécessité urgente, le besoin de procurer au mineur une profession ou un établissement avantageux. » On a retranché cette énumération parce qu'elle semblait limiter les cas où l'aliénation pouvait se faire pour cause de nécessité absolue, tandis que l'intérêt même du mineur exige qu'on ne les limite point; mieux valait laisser au conseil de famille le soin d'apprécier s'il y a nécessité absolue ou avantage évident. Il y aurait avantage évident si le mineur avait une dette pour laquelle il devrait payer un intérêt de 6 p. c., tandis que les immeubles ne rapportent que 2 et 1/2 ou 3 p. c. La loi ajoute que si le tuteur propose d'aliéner un immeuble pour cause de nécessité abso-

(1) Voyez les témoignages dans Aubry et Rau, t. 1^{er}, p. 467, note 25, et dans Dalloz, au mot *Minorité*, n° 512. La cour d'Agen a décidé, en termes absolus, que le tuteur, ayant le droit d'interjeter appel, a par cela même le droit de se désister de l'appel (15 décembre 1844, Dalloz, 1845, 2, 111).

lue, il doit constater par un compte sommaire que les deniers, effets mobiliers et revenus du mineur sont insuffisants. Si le mineur possède plusieurs immeubles, le conseil indiquera ceux qui doivent être vendus de préférence. Enfin, dit l'article 457, il prescrira « les conditions qu'il jugera utiles. » Quelles sont ces conditions? Elles ne concernent pas les formes dans lesquelles la vente doit se faire; le législateur lui-même règle les formes. La principale condition de la vente, c'est le prix. Le conseil pourrait-il indiquer un prix au-dessous duquel la vente ne serait pas permise? Il le pourrait certainement quand la vente se fait pour procurer un avantage au mineur, car elle ne serait plus avantageuse si elle se faisait pour un prix qui serait au-dessous de la valeur de l'immeuble. Si la vente se fait pour cause de nécessité absolue, il va sans dire qu'il faudra vendre à tout prix.

Le conseil peut-il aussi prescrire l'emploi du prix? Quand la vente a lieu pour nécessité absolue, la cause même pour laquelle elle est autorisée indiquera l'emploi. Si c'est pour avantage évident, il faut encore que le tuteur qui propose de vendre indique le placement qu'il se propose de faire, et le conseil peut et doit même faire du mode d'emploi une condition de la vente. Il y a ici une dérogation aux principes généraux sur le pouvoir du tuteur. En général, c'est lui qui place les deniers pupillaires, et la loi ne donne pas au conseil de famille le droit de limiter sa liberté d'action. Quand il s'agit des deniers qui proviendront de l'aliénation d'un immeuble, la loi donne au conseil le droit d'indiquer les conditions de la vente et parmi ces conditions se trouve le placement. Il a été jugé, et avec raison, que la vente ne peut être profitable au mineur que si le prix est mis à l'abri de tout risque; si donc le tuteur ne présente pas de garantie hypothécaire, s'il est insolvable, le conseil peut et doit décider, non-seulement quel emploi on fera des deniers, mais encore comment on les conservera en attendant que l'emploi se fasse. Le plus simple est de les laisser entre les mains de l'acquéreur, puisque le mineur jouira d'un privilège. Si l'immeuble est vendu pour faire un placement

plus avantageux du capital, le conseil prescrira toutes les garanties qu'il jugera nécessaires (1).

88. L'article 458 exige une seconde condition, l'homologation du tribunal : « Les délibérations du conseil de famille relatives à cet objet ne seront exécutées qu'après que le tuteur en aura demandé et obtenu l'homologation devant le tribunal de première instance, qui y statuera en la chambre du conseil, et après avoir entendu le procureur impérial. » Pourquoi l'homologation se donne-t-elle en la chambre du conseil? Pour sauvegarder les intérêts du mineur. Si c'est pour nécessité absolue que la vente se fait, il importe de ne pas rendre public le mauvais état de ses affaires. Si c'est pour avantage évident, il peut lui être avantageux que les conditions auxquelles le tuteur est autorisé à vendre ne soient pas rendues publiques. Par la même raison, le juge commis par le président fait son rapport en la chambre du conseil, et l'officier du ministère public donne ses conclusions par écrit. (Code de procédure, art. 885 et 886.)

Quels sont les pouvoirs du tribunal qui doit homologuer les délibérations du conseil de famille? Le juge appelé à examiner les conditions de la vente peut les modifier s'il le trouve utile. Son intervention n'est pas une simple formalité; il a pour mission de veiller aux intérêts du mineur. Cela ne fait pas de doute quant aux conditions sous lesquelles la vente est autorisée. Ainsi il peut ordonner que le prix reste entre les mains de l'acquéreur, ou que le tuteur en fasse un emploi déterminé (2). Si le cahier des charges prescrit d'autres conditions que celles qui ont été établies par le conseil et homologuées par le tribunal, il va sans dire qu'elles sont nulles. Il a été jugé que la clause portant que le paiement se ferait au tuteur, mais en la présence et du consentement du subrogé tuteur, est nulle, parce qu'elle limite les pouvoirs du tuteur, et

(1) Toulouse, 5 mai 1838 et arrêt de rejet du 20 juin 1843 (Daloz, au mot *Minorité*, n° 403, 2° et 3°).

(2) Bruxelles, 22 juillet 1830 (*Pasicrisie*, 1830, p. 189). Il y a un arrêt contraire de la cour de Gand du 4 novembre 1833 (*Pasicrisie*, 1833, p. 233), dans une espèce où des majeurs étaient copropriétaires des biens vendus.

qu'elle donne au subrogé tuteur un pouvoir que la loi ne lui reconnaît pas. La cour de Bruxelles a annulé par le même arrêt la clause qui ordonnait de laisser les fonds entre les mains du notaire en attendant que l'emploi prescrit par le tribunal se ferait, les notaires n'ayant aucune qualité pour tenir en dépôt les fonds des mineurs (1).

Le tribunal peut-il ordonner la vente d'autres immeubles que ceux que le conseil de famille a indiqués? Cette question s'est présentée devant la cour de cassation dans l'espèce suivante. Le conseil de famille avait été unanimement d'avis de vendre une partie des immeubles pour acquitter les dettes, mais il s'était divisé sur la désignation des immeubles à vendre; la majorité avait décidé de vendre, entre autres, le château paternel. Le tribunal homologua la délibération du conseil; mais appel fut interjeté par le subrogé tuteur et par le conseil de tutelle des deux enfants mineurs; ils demandèrent que le château fût conservé et que l'on vendît d'autres terres. Cette demande fut admise par la cour d'Angers. L'arrêt dit que la justice doit se déterminer d'après les intérêts moraux et matériels des mineurs; que le plus respectable de ces intérêts est de maintenir les traditions paternelles, en respectant un patrimoine séculaire; que par là on fixera les enfants au centre de leurs propriétés, et qu'on leur inspirera des idées de conservation, devenues malheureusement trop rares dans les familles. L'arrêt invoque encore la volonté du père prédécédé. Sur le pourvoi, l'arrêt fut cassé. La cour de cassation pose comme principe, sans autres motifs, que le tribunal, en homologuant l'avis des parents, détermine la mise à prix des immeubles à vendre et les conditions de la vente, mais que ce pouvoir donné aux juges ne les autorise pas à se substituer au conseil de famille, et à ordonner d'office la vente d'immeubles que, sur la proposition du tuteur, le conseil avait jugé opportun de conserver (2). Il nous semble que cette décision est contraire au texte et

(1) Bruxelles, 2 août 1851 (*Pasicrisie*, 1852, 2, 8).

(2) Arrêt de cassation du 17 décembre 1867 (Daloz, 1867, 1, 482). Voyez dans le même sens, un arrêt du 9 février 1863 (Daloz, 1863, 1, 85), approuvé par Aubry et Rau, t. 1^{er}, p. 449.

à l'esprit de la loi. L'article 457 dit que le conseil de famille indique les immeubles qui devront être vendus de préférence, et toutes les conditions qu'il jugera utiles. Quant aux conditions de la vente, on admet que le tribunal peut les modifier; s'il peut réformer la délibération concernant les conditions, pourquoi ne pourrait-il pas réformer la délibération concernant les immeubles à vendre? Nous cherchons vainement une raison de cette différence. Le tribunal n'a-t-il pas pour mission de sauvegarder les intérêts du mineur? Si le conseil a lésé ces intérêts, le tribunal n'a-t-il pas le droit de réformer sa délibération? Il faut lui reconnaître ce pouvoir, à moins de décider que l'homologation consiste à dire oui ou non.

89. D'après le code Napoléon, la vente devait se faire en justice, ce qui entraînait des frais considérables, au grand préjudice des mineurs. La loi du 12 juin 1816 a prescrit des formes beaucoup plus simples : la vente se fait par le ministère d'un notaire, aux enchères, par-devant le juge de paix et en présence du tuteur ou du subrogé tuteur.

Nous n'entrons pas dans le détail de cette matière qui appartient à la procédure. Notons seulement que la loi de 1816 ne concerne que les formes de la vente; elle n'a donc pas dérogé au code civil en ce qui concerne les conditions sous lesquelles la vente doit se faire (1). L'article 7 de la loi contient une disposition importante, destinée à sauvegarder les intérêts des mineurs : elle charge le juge de paix de veiller à ce qu'il ne se fasse rien, lors de la vente, qui nuise aux mineurs; s'il découvre quelque chose de ce genre, il fera surseoir à la vente, après avoir entendu le tuteur ou le subrogé tuteur, puis il fera son rapport au tribunal, qui ordonnera ce qu'il jugera convenable. La loi est conçue dans les termes les plus généraux; elle s'applique d'abord au cas où il y aurait une fraude ou une collusion quelconque au préjudice des mineurs, mais il n'est pas nécessaire qu'il y ait fraude, la loi ne l'exige pas; dès que les intérêts des mineurs sont com-

(1) Bruxelles, 21 janvier 1819 (*Pasicrisie*, 1819, p. 274).

promis, le juge de paix peut surseoir à la vente : il le peut donc quand les offres des amateurs n'atteignent pas la valeur du bien (1).

90. Les conditions et les formes prescrites pour la vente des immeubles appartenant aux mineurs doivent être observées pour toute vente volontaire. Cela suppose que les mineurs sont réellement vendeurs; si donc la vente avait été consentie par leur auteur, bien que la chose fût contestée, il n'y aurait pas lieu de suivre le code Napoléon et la loi de 1816; en effet, dans ce cas, la vente est réellement parfaite, le jugement qui le décide ainsi ne forme pas le contrat, il déclare seulement son existence; il ne s'agit plus que de le réaliser en passant l'acte de vente (2). Mais dès que les mineurs sont vendeurs, quand même la vente se ferait en vertu d'une donation dûment acceptée par le tuteur, il faut remplir les formalités établies par le code et la loi de 1816. Une donation est faite au mineur sous la condition qu'il consente un usufruit sur ses biens au profit du donateur : la constitution de l'usufruit immobilier est une aliénation d'un immeuble, donc elle est assujettie aux règles qui concernent la vente des immeubles (3).

La cour de cassation a fait une application très-remarquable de ces principes. Une vente est faite sous pacte de rachat; le tuteur des acheteurs consent une prorogation du délai stipulé pour le rachat. Est-ce une aliénation d'un droit immobilier? Quand la prorogation est accordée après l'expiration du délai, il n'y a pas de doute, puisque la prorogation est, dans ce cas, une véritable revente. La question paraît douteuse quand le délai est prorogé avant qu'il soit expiré. Toutefois il faut décider, comme l'a fait la cour de cassation, que cette prorogation constitue une aliénation immobilière. En effet, l'acheteur avec pacte de rachat est propriétaire sous condition résolutoire; sa propriété devient définitive si le vendeur n'use pas du droit de réméré. Donc l'acheteur a un droit acquis à devenir pro-

(1) Bruxelles, 1^{er} juin 1831 (*Pasicrisie*, 1831, p. 149).

(2) Arrêt de rejet du 8 mai 1852 (*Dalloz*, 1852, 1, 73).

(3) Arrêt de cassation du 25 mars 1861 (*Dalloz*, 1861, 1, 202).