



## **AVIS DE M. CHAUMONT, AVOCAT GÉNÉRAL**

**Avis n° 15024 du 5 décembre 2025 (P+B) – Première chambre civile**

**Demande d'avis n° 25-70.019**

**Demandeur à l'avis : le juge des contentieux de protection - juge des tutelles d'Aurillac**

---

### **1. Rappel des faits et de la procédure**

L'UDAF du Cantal, tutrice d'une personne majeure propriétaire de plusieurs appartements, a demandé au juge des contentieux de la protection d'Aurillac, statuant en qualité de juge des tutelles, l'autorisation de signer des mandats de gestion portant sur ces biens immobiliers.

Par ordonnance du 16 juin 2025, ce magistrat a sollicité l'avis de la Cour de cassation sur la question suivante :

*« Le juge des tutelles peut-il autoriser le tuteur à signer un mandat de gestion de biens immobilier dès lors que les encaissements par l'agence immobilière ou par le gestionnaire des biens ne seront pas réalisés immédiatement au moyen de comptes ouverts au nom du majeur protégé mais par l'intermédiaire, dans un premier temps, du compte de l'agence immobilière ou du gestionnaire des biens ? »*

## **2- Examen de la recevabilité de la demande d'avis**

### **2.1 Règles de forme**

Les diligences relatives :

. à la délivrance d'avis aux parties ainsi qu'au ministère public et au recueil de leurs observations (article 1031-1 du code de procédure civile),

. à la délivrance d'avis au ministère public, au premier président de la cour d'appel et au procureur général (article 1031-2, alinéa 3),

. à la transmission au greffe de la Cour de cassation (article 1031-2, alinéa 1er),

. à la notification aux parties de la décision sollicitant l'avis (article 1031-2, alinéa 2),

paraissent avoir été observées au regard des mentions de l'ordonnance du 16 juin 2025 et des pièces qui y sont jointes.

### **2.2 Règles de fond**

Selon l'article L. 441-1 du code de l'organisation judiciaire, la demande d'avis doit porter sur une question de droit nouvelle, commandant l'issue du litige, présentant une difficulté sérieuse et étant susceptible de se poser dans de nombreux litiges.

La présente demande répond à ces conditions, étant précisé que le caractère gracieux de la procédure de protection ne fait pas obstacle à une demande d'avis (voir l'avis de la Cour de cassation du 20 octobre 2022, n° 22-70.011 cité par votre rapporteur).

## **3- Examen, sur le fond, de la demande d'avis**

Il résulte des articles 452 du code civil, 3 du décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 et 1<sup>er</sup> de son annexe n° 2, que si la tutelle est une charge personnelle, le tuteur ou le curateur peuvent s'adjoindre, sous leur responsabilité, le concours d'un tiers pour l'accomplissement de certains actes d'administration parmi lesquels la conclusion, en tant que bailleur, de baux immobiliers de neuf ans au plus, sous réserve que ces actes n'emportent ni paiement ni encaissement de sommes d'argent par ou pour la personne protégée.

Par ailleurs, aux termes de l'article 427, alinéa 5, du code civil « *Les opérations bancaires d'encaissement, de paiement et de gestion patrimoniale*

*effectuées au nom et pour le compte de la personne protégée sont réalisées exclusivement au moyen des comptes ouverts au nom de celle-ci ».*

Ces dispositions, issues de la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs, tendent à renforcer la protection patrimoniale des personnes vulnérables en évitant, notamment, la pratique des comptes pivots qui consistait, de la part de la personne chargée de la mesure de protection, à « *déposer les fonds de plusieurs majeurs protégés sur un seul compte rendant toute individualisation de gestion quasi impossible, de même que tout contrôle réel* »<sup>1</sup>.

La personne chargée de la mesure de protection ne peut donc confier à une agence immobilière ou à un gestionnaire de biens qu'un mandat de gestion limité qui exclut l'encaissement des loyers ou le paiement de sommes, y compris nécessaires à l'entretien courant de l'immeuble.

Cette situation n'est pas sans poser des difficultés pratiques pour le tuteur à qui incombe la charge d'encaissement et de paiement qui peut être particulièrement contraignante surtout si, comme en l'espèce, le majeur est à la tête d'un patrimoine important.

Elle est dénoncée par un auteur, cité par M. le conseiller rapporteur, qui affirme que « *la volonté de protéger est ici allée au-delà de l'admissible puisqu'il s'agirait alors de proscrire de cette catégorie d'actes [d'administration] les contrats conclus avec des agences immobilières qui auraient pour mission d'encaisser les loyers pour le compte du majeur. On aurait pu espérer une correction plus rapide de cette incongruité* »<sup>2</sup>.

Pour y remédier, des députés ont déposé, le 14 octobre 2025, une proposition de loi n° 1943.

Selon les motifs de la proposition, l'article 1<sup>er</sup> « *modernise la gestion des biens immobiliers des personnes protégées. Il répond à une demande des juges des tutelles, confrontés à la complexité croissante de certains patrimoines, en permettant la conclusion de contrats de gestion immobilière par la personne chargée de la mesure de protection. Cette pratique, déjà courante dans certaines familles, est désormais encadrée juridiquement par la modification des articles 427, 498 et 500 du code civil, afin d'autoriser le reversement de loyers via des comptes bancaires tiers et de garantir les compétences et la solvabilité du gestionnaire* ».

L'article 1<sup>er</sup> de la proposition complète l'article 427 en y ajoutant la phrase suivante : « *Il peut toutefois être dérogé à cette disposition dans le cadre d'un mandat de gestion immobilière* ».

---

<sup>1</sup> Fascicule ENM la protection des personnes vulnérables, janvier 2022, note 161 p.88

<sup>2</sup> JM Plazy, Droit et Patrimoine n° 263, 1<sup>er</sup> novembre 2016

On comprend, en lisant les motifs de la proposition de loi et la modification, telle qu'elle est envisagée, de l'article 427, que la personne chargée de la protection serait autorisée à confier un mandat de gestion à une agence immobilière incluant la possibilité pour celle-ci d'encaisser des loyers sur son compte bancaire avant de les reverser sur celui ouvert au nom du majeur protégé.

Mais en l'état actuel du droit positif l'interdiction demeure et la question posée par le juge des tutelles d'Aurillac est de savoir si le juge peut ou non autoriser le mandataire familial ou judiciaire à s'en affranchir.

Nous savons que sont soumis à l'autorisation du juge tous les actes de disposition mentionnés dans les colonnes 2 des tableaux annexés au décret du 22 décembre 2008.

L'article 2 de ce décret définit les actes de disposition comme ceux qui *« engagent le patrimoine de la personne protégée, pour le présent ou l'avenir, par une modification importante de son contenu, une dépréciation significative de sa valeur en capital ou une altération durable des prérogatives de son titulaire »*.

Il ne peut être raisonnablement soutenu que l'encaissement de loyers ou de paiement des dépenses afférentes aux biens immobiliers dont est propriétaire la personne protégée répond à cette définition.

De tels actes ne sont d'ailleurs pas inclus dans les annexes du décret.

Il me semble également que, pour la même raison, le juge des tutelles d'Aurillac ne peut être suivi lorsqu'il affirme, dans son ordonnance, que *« la signature par le tuteur d'un mandat de gestion avec une agence immobilière pour la gestion de biens immobiliers d'un majeur protégé ne constitue pas un acte d'administration mais un acte de disposition, une contrepartie onéreuse étant prévue pour les prestations réalisées par l'agence immobilière ou le mandataire de gestion des immeubles désigné »*.

Il peut l'être d'autant moins que l'article 500, alinéa 2, du code civil autorise le tuteur à inclure, dans les frais de gestion prévus au budget de la tutelle, la rémunération des administrateurs particuliers dont le tuteur demande le concours sous sa propre responsabilité.

La « *contrepartie onéreuse* » des prestations du tiers ne transforme donc pas le mandat de gestion qui lui est confié en acte de disposition.

Ce n'est donc pas sur ce fondement que le juge pourrait autoriser le tuteur à agir.

Mais ce pourrait être sur celui de l'article 502 du code civil qui confère, de façon générale, au juge le pouvoir d'autoriser les actes que le tuteur ne peut accomplir seul, exception faite de ceux qui sont mentionnés à l'article 509.

Un tel pouvoir s'inscrit, de mon point de vue, dans l'activité de protection du juge pour l'exécution de laquelle il désigne un mandataire, familial ou judiciaire dont il définit la mission.

Le juge des tutelles pourrait donc autoriser le tuteur à confier un mandat de gestion immobilière incluant l'encaissement de loyers et le paiement de sommes afférentes à cette gestion transitant par le compte bancaire du mandataire, à charge pour celui-ci de créer un sous-compte au nom du majeur protégé afin d'éviter la résurgence des comptes pivots.

Je vous invite en conséquence à répondre à la demande d'avis qui vous est soumise que le juge des tutelles peut autoriser le tuteur à conclure, sous sa responsabilité, un mandat de gestion immobilière incluant l'encaissement de loyers et le paiement de sommes d'argent transitant par le compte bancaire du mandataire au moyen d'un sous-compte ouvert au nom de la personne protégée.