

livrer la chose, si l'acheteur n'en paye pas le prix. Ce n'est pas une résolution de la vente, c'est une suspension des effets que la vente produit. Le droit de rétention est toujours fondé sur l'équité. D'après le droit strict, le vendeur devrait faire la délivrance, sauf à agir ensuite en résolution ou en paiement du prix. L'équité indique une voie plus simple que le législateur consacre : les deux obligations corrélatives s'exécuteront simultanément, le vendeur délivrera la chose et l'acheteur payera le prix.

Le droit de rétention du vendeur a-t-il un caractère de réalité? Il est certain que dans le texte il n'y a aucune trace d'un droit réel. La loi suppose que l'acheteur demande la délivrance de la chose; le vendeur peut lui opposer une exception : Payez le prix et vous aurez la chose vendue. Sur quoi cette exception est-elle fondée? Uniquement sur l'équité. Ce n'est certes pas sur le droit; car d'après le droit, l'acheteur est propriétaire et il peut revendiquer sa chose contre le vendeur qui répondrait vainement que l'acheteur n'a pas payé le prix; cela ne l'empêche pas d'être propriétaire. Supposons que l'acheteur aliène la chose comme il en a le droit. Le tiers acquéreur revendique contre le vendeur; celui-ci pourra-t-il lui opposer son droit de rétention? Non, certes; car le droit de rétention suppose des parties contractantes ayant chacune une obligation corrélatrice de celle de l'autre partie; ce droit est fondé sur l'équité; or, le tiers acquéreur n'est pas obligé envers le vendeur primitif, et vainement celui-ci invoquerait-il l'équité; le propriétaire répondrait que son droit l'emporte sur l'équité, et que l'équité d'ailleurs n'est pas en cause; toute-puissante entre parties contractantes, elle n'a aucune valeur à l'égard des tiers (1).

On objecte le texte du code qui, dit-on, permet au vendeur d'opposer son droit aux tiers créanciers. L'acheteur tombe en faillite ou en déconfiture; d'après l'article 1613, le vendeur n'est pas obligé à la délivrance, quand même il aurait accordé un terme; la loi en donne la raison : c'est que le vendeur serait, dans ce cas, en danger imminent

(1) Martou, *Commentaire*, t. I, p. 259, n° 260.

de perdre le prix; donc quand les créanciers de l'acheteur réclament la délivrance, le vendeur peut leur opposer son droit de rétention (1). Nous répondons que la disposition de l'article 1613 s'explique, sans que l'on en doive induire que le droit de rétention est un droit réel. Tant que l'acheteur ne paye pas le prix, son droit de propriété peut être résolu, et la résolution réagit contre les tiers, puisque l'acheteur est considéré comme n'ayant jamais été propriétaire; le vendeur conserve donc un droit de propriété conditionnel sur la chose; c'est en vertu de ce droit de propriété qu'il peut repousser les créanciers de l'acheteur, ce n'est pas en vertu de son droit de rétention. En d'autres termes, si l'acheteur tombe en faillite, la loi elle-même résout la vente, tant que la chose n'a pas été délivrée, parce qu'il serait injuste que le vendeur fût dépouillé de la chose sans en recevoir le prix.

**288.** L'article 1673 accorde le droit de rétention à l'acheteur quand la vente a été faite sous pacte de rachat. Le vendeur qui use de son droit de résolution doit rembourser le prix et les réparations nécessaires et utiles; il ne peut entrer en possession qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations. Ce droit de rétention est-il un droit réel que l'acheteur peut opposer aux tiers? On suppose que le vendeur a hypothéqué l'immeuble; l'hypothèque sera valable si la vente est résolue; le créancier hypothécaire poursuit l'acheteur; celui-ci peut-il lui opposer son droit de rétention? Tout le monde est d'accord sur le droit de l'acheteur : il peut exiger que le créancier satisfasse aux obligations que l'article 1673 impose au vendeur. Quel est le motif de décider? Là est la vraie difficulté. La vente avec pacte de rachat est une vente faite sous condition résolutoire expresse; elle est résolue quand le vendeur use du pacte. Mais l'exercice du rachat est soumis à des conditions; la résolution est conditionnelle, en ce sens qu'elle est subordonnée à l'accomplissement des obligations que l'article 1673 impose au vendeur. Tant que ces obligations ne sont pas remplies, la résolution reste en suspens; l'acqué-

(1) Mourlon, *Examen critique*, t. II, p. 687, n° 224.

reur est donc propriétaire conditionnel. Ainsi l'acquéreur a plus qu'un droit de rétention, il est propriétaire, et il ne peut être dépouillé de son droit de propriété que sous la condition que le prix lui soit restitué et qu'il soit indemnisé de ses impenses. Si un créancier hypothécaire le poursuit, il peut lui opposer son droit de propriété, car l'hypothèque n'est valable que sous la condition que la propriété soit résolue; or, elle ne l'est que moyennant la restitution du prix et le remboursement des dépenses nécessaires et utiles. Ainsi c'est le droit de propriété de l'acheteur qui tient en échec le droit du créancier hypothécaire, ce n'est pas le simple droit de rétention (1).

**289.** L'article 1749 accorde aux fermiers ou locataires le droit de rétention contre l'acquéreur qui use du droit de les expulser, stipulé dans le bail; le preneur a droit, dans ce cas, à une indemnité; il ne peut être expulsé tant qu'il n'est pas payé par le bailleur et, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages-intérêts auxquels il a droit. De ce que le preneur peut opposer son droit de rétention à l'acquéreur qui est un tiers, faut-il induire que la rétention est un droit réel? Dans l'espèce, l'acquéreur n'est pas un tiers. Pourquoi le preneur a-t-il droit à une indemnité, et pourquoi l'acquéreur doit-il la payer, à défaut du bailleur? C'est que, dans la théorie du code, l'acquéreur est subrogé aux obligations du bailleur, il prend donc sa place et, par conséquent, il n'est pas un tiers. On ne peut donc pas dire que le droit de rétention du preneur est un droit réel, opposable à tout tiers.

**290.** Nous ne disons rien du droit de rétention que la loi accorde au depositaire jusqu'à l'entier paiement de ce qui lui est dû à raison du dépôt (art. 1948). Il s'agit d'un droit sur un meuble, et ce droit n'est pas un droit réel. On ne dira pas que le depositaire a un droit réel dans la chose, parce que la loi lui permet de retenir la chose déposée pour assurer le paiement des impenses nécessaires qu'il a faites sur la chose.

(1) Martou, *Commentaire*, t. I, p. 259. n° 260. En sens contraire, Mourlon, *Examen critique*, t. II, p. 683, n° 223.

**291.** C'est le droit de rétention du créancier antichrésiste (art. 2087) qui a soulevé les plus vifs débats. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre du *Nantissement*. On fait une objection que l'on dit décisive; c'est que le législateur lui-même a tranché la difficulté. L'article 445 du nouveau code de commerce (loi du 18 avril 1851) déclare nulle la cessation des paiements ou dans les dix jours qui auront précédé cette époque, toute hypothèque et tous droits d'*antichrèse* ou de gage, constitués sur les biens du débiteur, pour dettes antérieurement contractées. La loi met sur la même ligne l'*antichrèse* et l'hypothèque; cela implique que le créancier antichrésiste peut opposer son droit de rétention à la masse; donc c'est un droit réel. Nous répondons que la loi sur les faillites est une loi toute spéciale, qui ne peut pas servir à interpréter le code civil. La disposition de l'article 445 est la reproduction de la loi française sur les faillites; et en France, l'*antichrèse* est généralement considérée comme un droit réel; toutefois la question est controversée, et la controverse subsiste, après le nouveau code de commerce. En Belgique, c'est l'opinion contraire qui domine, et elle a été consacrée implicitement par notre loi hypothécaire, qui a été portée la même année que la loi sur les faillites. Il faut donc laisser de côté le code de commerce et interpréter le code civil par les principes généraux de droit: nous croyons avoir démontré que les principes ne laissent guère de doute sur la nature du droit de l'*antichrésiste*.

**292.** Quelle sera notre conclusion? Les textes qui consacrent le droit de rétention donnent-ils un droit réel à celui qui est autorisé à conserver la possession d'un immeuble jusqu'au paiement de ce qui lui est dû par le propriétaire de la chose? De tous les articles que nous venons de parcourir, il n'y en a qu'un seul qui permette au possesseur de l'immeuble d'opposer son droit de rétention aux tiers créanciers, c'est l'article 1613. La loi ne dit pas que le vendeur peut opposer son droit à tout tiers; donc ce n'est pas un droit réel: elle dit seulement que le vendeur peut opposer son droit aux créanciers de l'acheteur tombé

en faillite ou en déconfiture. Nous avons dit que la préférence que la loi accorde au vendeur sur les créanciers de l'acheteur s'explique, en droit, par la considération que le vendeur qui n'a pas délivré la chose à l'acheteur reste propriétaire en ce sens que la vente peut être résolue, et quand l'acheteur tombe en faillite, tout paiement devient impossible. Quand même on n'admettrait pas cette explication, quand même on déciderait que le vendeur peut opposer son droit de rétention aux créanciers, non comme vendeur et propriétaire, mais en vertu du droit de rétention que la loi lui accorde, on n'en pourrait pas induire que la rétention est un droit réel. Le bail peut aussi être opposé à l'acquéreur, et cependant le bail ne donne au preneur qu'un droit de créance contre le bailleur. Les textes ne décident donc pas la difficulté, et c'est aux principes qu'il en faut revenir. Or, il y a un principe qui n'est pas contesté, c'est que les droits réels qui affectent un immeuble donnent le droit de suite. Le droit de rétention donne-t-il le droit de suite? Non; cela est d'évidence, puisque le droit que la loi accorde consiste précisément à retenir la chose. Il faudrait donc dire que le droit de rétention est un droit réel d'une nature toute spéciale; mais sur quoi fonde-t-on cette réalité imparfaite? Sur les textes? Il n'y en a pas. Sur les principes? On dit que le droit de rétention est une garantie, et que, pour être efficace, la garantie doit être réelle (1). Les interprètes qui font ce raisonnement devraient commencer par prouver que le législateur a voulu donner une garantie complète à ceux qui jouissent du droit de rétention. S'il l'avait voulu, il leur aurait accordé un privilège, armé du droit de suite; or on convient que le rétenteur n'a ni privilège, ni droit de suite (2). Ce sont donc les interprètes qui supposent que la garantie doit être complète, et qui de là concluent qu'elle doit être réelle. C'est oublier leur rôle et entreprendre sur le droit du législateur. La loi seule peut déterminer l'étendue de la garantie qu'elle seule a le pouvoir d'accorder. Aux uns, elle donne une préférence à

(1) Valette, *Des privilèges et hypothèques*, p. 8, n° 7. Mourlon, *Examen critique*, t. II, p. 663, n° 215.

(2) Mourlon, *Répétitions*, t. III, p. 495, n° 1245.

l'égard de tous tiers; aux autres, elle ne donne qu'une préférence à l'égard des créanciers chirographaires; il y en a enfin, et ce sont précisément les rétenteurs, qu'elle protège uniquement contre le propriétaire qui réclame sa chose et qui a des obligations à remplir envers le possesseur, relativement à cette chose. De quel droit les interprètes étendent-ils aux tiers une garantie que la loi a limitée aux parties contractantes?

C'est, dit-on, que les ayants cause n'ont d'autre droit que leur auteur; or, si le débiteur doit respecter le droit de rétention du créancier, il en doit être de même de ceux à qui il transmet des droits sur la chose qui est grevée du droit de rétention (1). Sans doute, si le droit de rétention grevait la chose que le créancier retient, les acquéreurs et les créanciers hypothécaires postérieurs ne pourraient exercer leurs droits que sur la chose ainsi grevée et démembrée. Mais si la chose n'est pas grevée, si le débiteur seul est tenu, si le créancier n'a qu'un droit personnel, il est d'évidence que les acquéreurs et les créanciers hypothécaires ne sont pas obligés par l'obligation qui lie leur auteur. On applique donc à faux la maxime qui ne permet point de transmettre à d'autres plus de droit qu'on n'en a soi-même. Ce principe, très-vrai quand il s'agit de droits réels, ne peut pas être invoqué contre les ayants cause de celui qui s'est obligé personnellement; les obligations passent aux ayants cause à titre universel, elles ne passent pas aux ayants cause à titre particulier. Nous n'insistons pas sur ce point, qui est essentiel quoique élémentaire; au titre du *Nantissement*, il a été répondu à l'objection (t. XXVIII, n° 570).

Ainsi les textes n'établissent point la réalité du droit de rétention, et d'après les principes ce droit est personnel (2).

(1) Duranton, t. XIX, p. 9, n° 8. Mourlon, *Répétitions*, t. III, p. 495, n° 1244. Pont, *Petits contrats*, t. II, p. 711, n° 1292.

(2) Troplong, *Du nantissement*, nos 442 et suiv., 552 et suiv. Troplong, *Des Privilèges et Hypothèques*, t. I, nos 255 et suiv. Larombière, *Obligations*, t. II, n° 46 de l'article 1186 (p. 500 de l'édition belge, t. I). Comparez Bruxelles, 13 mars 1861 (*Pasicrisie*, 1861, 2, 222).

II. *Dans quels cas le droit de rétention existe-t-il?*

**293.** Les avis sont partagés sur cette question comme sur tout ce qui concerne le droit de rétention. Si l'on admet que le droit de rétention est réel, il en résulte pour le rétenteur un droit de préférence qui n'a pas tous les caractères du privilège, mais qui donne toutefois au créancier le droit d'exiger le paiement de sa créance par préférence aux tiers, acquéreurs et créanciers. Dans cette opinion, il nous paraît d'évidence que le droit de rétention n'existe qu'en vertu d'une disposition formelle de la loi. Cela résulte du principe qui est consacré par les articles 2093 et 2094 (loi hyp., art. 8 et 9). L'égalité des créanciers est la règle, la préférence dont quelques-uns jouissent à l'égard des autres est une exception (n° 283); et la loi limite l'exception aux privilèges et hypothèques.

Pour échapper au texte des articles 2093 et 2094, on a essayé de s'abriter sous les principes généraux, en réclamant le bénéfice du droit commun. Quel est ce droit commun? Voici le principe que l'on invoque. Dans les cas, dit-on, où deux obligations existent corrélativement l'une à l'autre, aucun des deux débiteurs ne peut être contraint d'exécuter son engagement si l'autre débiteur n'a pas déjà exécuté ou s'il n'offre pas d'exécuter le sien. Cette argumentation suppose d'abord que, dans tous les cas où le droit de rétention est réclamé, il existe une convention bilatérale qui engendre des obligations corrélatives à charge de chacune des parties contractantes. Or, le droit de rétention a lieu, en vertu de la loi, dans un cas où aucune convention n'est intervenue entre les parties (art. 867) et dans un cas où l'une des parties seulement est obligée (art. 1948), et les auteurs l'admettent dans d'autres contrats unilatéraux. L'argumentation pêche donc par sa base : pour justifier un droit général, il faut une raison générale. Il y a plus. Même en supposant qu'il y ait deux obligations corrélatives, on n'en pourrait pas conclure que le droit de rétention en est la conséquence. Tout débiteur est obligé de prêter ce qu'il doit; il ne peut pas opposer à son

créancier que celui-ci est son débiteur, à moins qu'il ne se trouve dans les cas où la loi permet la compensation. C'est par exception que le débiteur peut retenir la chose qu'il doit restituer, en se fondant sur une obligation qui incombe à son créancier. Ainsi, loin d'être un droit général, la rétention est un droit exceptionnel, ce qui ne permet pas à l'interprète de l'étendre hors des cas prévus par la loi. Le prétendu principe général que l'on nous oppose n'est pas même admissible dans les contrats synallagmatiques, bien que les obligations qui en résultent soient corrélatives, à ce point que l'une soit la condition de l'autre. Cela n'empêche pas que chacun des débiteurs soit tenu de remplir son obligation; tout ce que, en principe, il a le droit de faire, c'est de forcer l'autre partie à remplir les siennes. Il ne pourrait pas même, d'après la rigueur du droit, demander la résolution du contrat; si le code civil le permet, c'est par équité. Cela prouve que l'équité, que l'on invoque aussi pour justifier le droit de rétention, ne donne aucun droit; il a fallu une disposition formelle de la loi pour sous-entendre la condition résolutoire dans les conventions bilatérales. Et il faudrait aussi une disposition formelle pour autoriser le droit de rétention, car ce droit déroge également à la rigueur des principes par des raisons d'équité. Ces considérations sont à l'adresse du législateur; l'interprète ne peut pas écouter l'équité, il doit obéir aux lois et aux principes qui en découlent (1).

On prétend que la loi fait de l'équité un principe général, puisque, aux termes de l'article 1134, les conventions doivent être exécutées de bonne foi (2). Est-ce que cette disposition autorise le débiteur à suspendre l'exécution de son obligation jusqu'à ce que le créancier ait rempli la sienne? Tout ce que la loi veut dire, c'est que, dans la législation moderne, il n'y a plus de contrats de droit strict et des contrats de bonne foi; la bonne foi est devenue une règle générale dont on doit tenir compte dans toutes les conventions. Qu'est-ce que cela a de commun avec le droit

(1) Mourlon, *Examen critique*, t. II, p. 729 et suiv., n° 231.

(2) Aubry et Rau, t. III, p. 115, note 5, § 256 bis (4<sup>e</sup> édition).

de rétention? Ce qui prouve que l'article 1134 est étranger au débat, c'est qu'il y a des cas où la loi admet le droit de rétention sans qu'il y ait un contrat : tel est l'article 867; et nous allons dire que la doctrine l'admet en faveur du possesseur de bonne foi, toujours sans qu'il y ait aucune convention. Il faut donc laisser de côté la maxime formulée par l'article 1134. C'est une de ces interprétations forcées auxquelles les interprètes recourent pour faire dire à la loi ce qu'elle ne dit point. Si ce système d'interprétation l'emportait, on aboutirait à l'arbitraire le plus absolu; chaque interprète se ferait législateur, et il y aurait autant de codes que d'auteurs. Nous demandons si c'est là le but de la codification. Le législateur a voulu mettre fin à l'arbitraire et à la prétendue équité des parlements. Serait-ce pour mettre à la place l'arbitraire et l'équité de la doctrine? On va voir à quelle anarchie conduit cette fausse interprétation dans notre débat : les auteurs ne s'entendent ni sur le principe ni sur les applications.

**294.** Dans quels cas et sous quelles conditions peut-on admettre le droit de rétention? La question est déjà singulière. En droit, il ne s'agit pas de ce que le juge peut faire, il s'agit de ce qu'il doit faire. Et peut-il être question de ce qu'il doit faire, quand il n'y a pas de loi? Telle est cependant la situation du juge quand il décide s'il y a lieu ou non au droit de rétention; il peut l'admettre ou le rejeter, sans que sa décision soit sujette à cassation. Ainsi il y a un droit qui n'aurait aucune sanction, en ce sens que le juge peut le méconnaître impunément, et qu'il peut aussi admettre d'une manière arbitraire! Il lui faut néanmoins un principe, puisqu'il est obligé de motiver ses décisions. Quel est ce principe?

Ceux qui admettent le droit de rétention comme règle générale disent qu'il peut être étendu à tous les cas où le détenteur de la chose se trouve être créancier à raison d'impenses nécessaires ou utiles faites sur la chose même dont la restitution lui est demandée; il y a, dans ce cas, *debitum cum re junctum*, comme on dit à l'école, ce qui justifie le droit de rétention. Par application de ce prin-

cipe, on exige trois conditions pour qu'il y ait lieu au droit de rétention. D'abord la possession de la chose d'autrui par un tiers. En second lieu, une obligation de la part du propriétaire envers le détenteur; mais toute espèce de créance ne suffit pas pour autoriser le détenteur à retenir la chose; il faut que la créance se rattache au rapport qui existe entre le possesseur et le propriétaire, c'est-à-dire qu'elle soit corrélatrice à l'obligation dont est tenu le détenteur de restituer la chose. L'héritier donataire doit rapporter à la succession la chose donnée; il a fait sur cette chose des impenses à raison desquelles il a droit à indemnité, ce qui constitue une obligation à charge de ses cohéritiers, obligation corrélatrice à celle du rapport. De là le droit de rétention en faveur de l'héritier donataire (1).

Cela ne suffit point, disent MM. Aubry et Rau, il faut encore qu'il existe entre le possesseur et le propriétaire un contrat ou un quasi-contrat. Dans leur système, cela est très-logique. Ils fondent le droit de rétention sur l'article 1134, ce qui suppose l'existence d'un contrat, ou au moins d'un quasi-contrat. Mais le fondement du système est peu solide, puisque l'interprétation que l'on donne à l'article 1134 est forcée. En définitive, on se trouve dans l'incertitude la plus absolue quant au principe, et, par suite, quant aux conditions du droit de rétention. Ce qui est inévitable. Le code ignore le droit de rétention, comme droit général; est-ce que les interprètes ont qualité pour établir un droit et déterminer les conditions requises pour son exercice? Le principe étant incertain, il va de soi que les applications doivent être incertaines. Il nous reste donc à exposer, non pas la doctrine, mais les incertitudes de la doctrine.

**295.** Le commodataire a-t-il le droit de rétention? Consultons d'abord la loi. Si, dit l'article 1890, l'emprunteur est obligé, pour la conservation de la chose, à quelque dépense extraordinaire, nécessaire et urgente, le prêteur sera tenu de la lui rembourser. L'article 1891 ajoute

(1) Voyez les auteurs cités par Aubry et Rau, t. III, p. 115, note 4, § 256 bis. Il faut ajouter Mourlon, *Répétitions*, t. III, p. 494, n° 1241, Pont, *Petits contrats*, t. II, p. 709, nos 1287 et 1288.

que lorsque les défauts de la chose prêtée ont causé quel-que préjudice à celui qui s'en sert, le prêteur est responsable s'il les connaissait, et s'il n'en a pas averti l'emprunteur. D'après le texte du code, l'action de l'emprunteur est purement personnelle. Il n'est pas dit un mot d'où l'on puisse induire que l'emprunteur jouisse d'un droit de rétention qui donnerait à son action un caractère de réalité. Cependant la plupart des auteurs lui accordent ce droit (1). Sur quoi le fondent-ils? On invoque la tradition : à notre avis, elle témoigne contre ceux qui y cherchent un appui. Pothier, le guide habituel des auteurs du code, enseigne que le dépositaire ainsi que l'emprunteur ont un droit de rétention; qu'a fait le législateur français? Il a accordé la rétention au dépositaire et il ne la donne pas à l'emprunteur. Le silence de la loi est significatif. En effet, l'équité, qui joue un si grand rôle dans cette matière, plaide pour le dépositaire, et elle plaide contre l'emprunteur. Le premier rend un service, et il serait odieux que le déposant puisse réclamer sa chose sans que le dépositaire eût une garantie pour le remboursement des dépenses que le dépôt a nécessitées : tandis que l'emprunteur reçoit un service, et il serait tout aussi odieux qu'il pût retenir la chose et en priver celui qui l'a gratifié, pour transformer le prêt en gage. On ne peut donner d'autre raison pour justifier le droit de rétention que le principe des obligations corrélatives et conventionnelles; mais ce principe, c'est la doctrine qui l'a imaginé, la loi l'ignore. En tout cas, l'application qu'on en fait ne prouve pas en faveur du principe d'où elle découle. Le contrat de prêt, dit-on, doit être exécuté de bonne foi. Sans doute; mais la bonne foi permet-elle à celui qui est donataire de se prévaloir de sa donation pour causer un dommage au donateur? S'agit-il de dépenses nécessaires, il a un privilège. S'agit-il d'un préjudice causé par les défauts de la chose, il a l'action naissant du quasi-délit. Pourquoi jouirait-il, de ce chef, d'un droit de préférence (2)?

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 115, note 6, § 256 bis, et les auteurs qu'ils citent.

(2) Mourlon, *Examen critique*, t. II, p. 736, n° 231.

**296.** Le mandataire jouit-il du droit de rétention? Aux termes de l'article 1999, le mandant doit rembourser au mandataire les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution du mandat, et lui payer ses salaires lorsqu'il en a été convenu. Le mandataire a-t-il un droit de rétention pour la garantie de ces créances? Même question pour le gérant d'affaires, qui a aussi une action contre le maître, d'abord pour être indemnisé des engagements personnels qu'il a pris, et ensuite pour le remboursement des dépenses nécessaires et utiles qu'il a faites (art. 1375). La doctrine répond oui et non, et il en est de même de la jurisprudence. Il y en a qui distinguent entre le mandataire et le gérant d'affaires, et qui donnent au premier le droit de rétention qu'ils refusent au second. Puis on distingue les diverses causes des créances : le mandataire, dit-on, a le droit de rétention pour le recouvrement de ses avances ou déboursés; il ne l'a pas pour le payement de ses salaires ou honoraires. Si nous consultons la jurisprudence, l'incertitude augmente. Une seule et même cour accorde et refuse le droit de rétention.

On lit dans un arrêt de la cour de Bruxelles : « Il est de principe dans tous les contrats, tant synallagmatiques que ceux d'où naissent des actions directes et contraires, comme dans le dépôt, mandat et autres de cette nature, que l'une des parties ne peut contraindre l'autre à l'accomplissement du contrat, à moins qu'elle ne l'ait rempli de son côté. » Si l'on demandait à la cour quel est l'article du code Napoléon qui établit ce principe? Ce qui est de principe dans une espèce n'est plus de principe dans une autre. En 1817, la cour de Bruxelles consacre le droit de rétention comme droit général, qu'elle applique au mandataire (1). En 1819, elle le refuse au mandataire administrateur, par le motif que, n'ayant qu'une sorte de détention de l'immeuble pour le propriétaire, il ne peut invoquer les dispositions des lois sur le droit de rétention, en faveur des possesseurs véritables, à raison des impenses et améliorations (2). Voilà un nouveau principe, en vertu duquel il

(1) Bruxelles, 13 novembre 1817 (*Pasicrisie*, 1817, p. 519).

(2) Bruxelles, 27 octobre 1819 (*Pasicrisie*, 1819, p. 469).