

Art. 359. — L'action en supplément de prix pour cause de lésion se prescrit par trois ans à partir du jour de l'acte de vente ; ce délai court pour les incapables à partir de la cessation de l'incapacité.

L'exercice de cette action ne préjudicie pas aux tiers de bonne foi ayant acquis des droits réels sur l'immeuble vendu.

Art. 360. — Il n'y a point de recours pour lésion dans les ventes faites aux enchères publiques en vertu de la loi.

§ II — Des obligations du vendeur.

Art. 361. — Le vendeur est obligé d'accomplir tout ce qui est nécessaire pour opérer le transfert du droit vendu à l'acheteur et de s'abstenir de tout ce qui pourrait rendre ce transfert impossible ou difficile.

Art. 362. — Dans la vente en bloc, la propriété est transférée à l'acheteur de la même manière que la propriété d'un corps certain.

Il y a vente en bloc même lorsque la fixation du prix dépend de la détermination de la contenance de l'objet vendu.

Art. 363. — Dans la vente à crédit, le vendeur peut stipuler que le transfert de la propriété à l'acheteur est soumis à la condition suspensive du paiement intégral du prix, même si l'objet vendu a été délivré.

Si le prix est payable par versement, les contractants peuvent stipuler que le vendeur en retiendra une partie à titre de réparation en cas de résolution, pour défaut de paiement de tous les versements. Toutefois, le juge peut, suivant les circonstances, réduire le montant de la réparation convenue, par application des dispositions de l'article 123, alinéa 2.

Lorsque l'acheteur a acquitté tous les versements, il est réputé avoir acquis la propriété de l'objet vendu rétroactivement depuis le jour de la vente.

Les dispositions des trois alinéas ci-dessus s'appliquent quand bien même les contractants ont qualifié de location le contrat de vente.

Art. 364. — Le vendeur est obligé de délivrer à l'acheteur l'objet vendu dans l'état où il se trouvait au moment de la vente.

Art. 365. — Lorsque la contenance de l'objet vendu a été indiquée dans le contrat, le vendeur, à moins de convention contraire, répond du défaut de contenance conformément à l'usage. Toutefois, l'acheteur ne peut demander la résolution du contrat pour défaut de contenance, à moins d'établir que le déficit atteint une importance telle que s'il en avait eu connaissance, il n'aurait pas conclu le contrat. Si, au contraire, il apparaît que la contenance de l'objet vendu excède celle qui est indiquée dans le contrat, et si le prix a été fixé d'après l'unité, l'acheteur doit, si la chose ne peut être divisée sans préjudice, payer un supplément de prix, à moins que l'excédent ne soit énorme, auquel cas il peut demander la résolution du contrat. Le tout, sauf convention contraire.

Art. 366. — En cas de déficit ou d'excédent de contenance, le droit de l'acheteur de demander une réduction du prix ou la résolution du contrat et celui du vendeur de demander un supplément de prix, se prescrivent par une année à partir du moment de la délivrance effective de l'objet vendu.

Art. 367. — La délivrance consiste dans la mise de l'objet vendu à la disposition de l'acheteur de façon à ce qu'il puisse en prendre possession et en jouir sans obstacle alors même qu'il n'en a pas pris livraison effective, pourvu que le vendeur lui ait fait connaître que l'objet est à sa disposition. Elle s'opère de la manière à laquelle se prête la nature de l'objet vendu.

La délivrance peut avoir lieu par le simple consentement des contractants si l'objet vendu était, dès avant la vente, détenu par l'acheteur ou si le vendeur avait continué à garder l'objet vendu à un autre titre que celui de propriétaire.

Art. 368. — Si l'objet vendu doit être expédié à l'acheteur, la délivrance n'a lieu, à moins de convention contraire, que lorsque l'objet lui sera parvenu.

Art. 369. — Si l'objet vendu périt avant la délivrance par suite d'une cause non imputable au vendeur, la vente est résolue et le prix doit être restitué à l'acheteur, à moins que celui-ci n'ait été, avant la perte, mis en demeure de prendre livraison de l'objet vendu.

Art. 370. — Si l'objet vendu diminue de valeur par détérioration, avant la délivrance, l'acheteur a la faculté soit de demander la résolution de la vente au cas où la diminution de valeur serait d'une importance telle qu'elle aurait empêché la conclusion de la vente, si cette diminution était survenue avant le contrat, soit de maintenir la vente avec réduction du prix.

Art. 371. — Le vendeur garantit que l'acheteur ne sera pas troublé dans la jouissance du bien vendu ni en totalité ni en partie, que le trouble provienne de son propre fait, ou qu'il provienne du fait d'un tiers ayant sur l'objet vendu au moment de la vente un droit opposable à l'acheteur. Le vendeur est tenu de la garantie, encore que le droit du tiers soit postérieur à la vente, pourvu qu'il procède du vendeur lui-même.

Art. 372. — Lorsqu'une action en revendication est introduite contre l'acheteur, le vendeur auquel l'instance a été dénoncée doit, suivant les cas et conformément aux dispositions du code de procédure civile, intervenir à l'instance pour assister l'acheteur ou prendre fait et cause pour lui.

Si la dénonciation a lieu en temps utile, le vendeur qui n'est pas intervenu dans l'instance, doit répondre de l'éviction à moins qu'il ne prouve que le jugement rendu dans l'instance a été la conséquence du dol ou d'une faute grave de l'acheteur.

Si l'acheteur ne dénonce pas l'instance au vendeur en temps utile, et se trouve évincé par décision passée en force de chose jugée, il perd son recours en garantie, si le vendeur établit que s'il était intervenu dans l'instance, il aurait réussi à faire rejeter l'action en revendication.

Art. 373. — Le recours en garantie appartient à l'acheteur, quand bien même celui-ci aurait de bonne foi reconnu le bien-fondé de la prétention du tiers ou aurait transigé avec lui sans attendre une décision judiciaire, pourvu qu'il ait dénoncé l'instance au vendeur en temps utile et l'ait vainement invité à prendre fait et cause pour lui. Le tout, à moins que le vendeur ne prouve que la prétention du tiers n'était pas fondée.

Art. 374. — Lorsque l'acheteur a évité l'éviction totale ou partielle de l'objet vendu par le paiement d'une somme d'argent ou l'exécution d'une autre prestation, le vendeur peut se libérer des conséquences de la garantie en lui remboursant la somme payée, ou la valeur de la prestation accomplie, avec tous les dépens.

Art. 375. — En cas d'éviction totale, l'acheteur peut réclamer au vendeur :

- la valeur du bien au moment de l'éviction ;
- la valeur des fruits que l'acheteur a dû restituer au propriétaire qui l'a évincé ;
- les impenses utiles qu'il peut réclamer audit propriétaire, ainsi que les dépenses d'agrément si le vendeur était de mauvaise foi ;
- tous les frais de l'action en garantie et de l'action en revendication, sauf ceux que l'acheteur aurait pu éviter en dénonçant au vendeur cette dernière action, conformément à l'article 373 ;
- et, en général, la réparation des pertes éprouvées et du gain manqué par suite de l'éviction.

Le tout, à moins que l'acheteur ne fonde son recours sur une demande en résolution ou une demande en annulation de la vente.

Art. 376. — En cas d'éviction partielle, ou de charge grevant le bien vendu, l'acheteur peut, si la perte qui en est résultée est d'une importance telle que s'il l'avait connue il n'aurait pas contracté, réclamer au vendeur les sommes indiquées à l'article 375, moyennant restitution de l'objet vendu et des profits qu'il en a retirés.

Lorsque l'acheteur préfère garder l'objet vendu, ou que la perte subie par lui n'atteint pas le degré de gravité prévu à l'alinéa précédent, il a seulement le droit de demander une réparation du préjudice qu'il a subi par suite de l'éviction.

Art. 377. — Les contractants peuvent, par suite des conventions particulières, aggraver la garantie de l'éviction, la restreindre ou la supprimer.

Le vendeur est présumé avoir stipulé ne pas garantir contre une servitude apparente ou déclarée par lui à l'acheteur.