

est de bonne foi, s'il s'est trompé dans la contenance de son immeuble, ne vaut-il pas mieux que cet accroissement fortuit lui soit compté, à lui qui est menacé d'une diminution de prix, à lui *qui certat de damno vitando*, qu'à l'acheteur *qui certat de lucro captando*? N'est-il pas juste que ce bénéfice inespéré soit pour lui un moyen de conserver intact le prix stipulé? Ainsi donc, dans le cas de bonne foi du vendeur, on dérogera au principe général, afin que le prix ne soit pas diminué; *ne quid ei ex pretio depereat* (1). Mais s'il est de mauvaise foi, l'acheteur profitera de l'alluvion; car, comme le dit Ulpien dans la loi dont j'expose la pensée, *dolo fecit, nec dolus purgatur*. Le dol ne doit profiter à personne, et rien ne peut en relever.

Cette distinction me paraît trop favorable pour n'être pas admise dans notre droit français, toujours fidèle à l'équité.

334. Les frais d'arpentage sont à la charge du vendeur; ce sont des frais de délivrance; ainsi le décide Basset (2) et Bourjon (3).

ARTICLE 1618.

Si, au contraire, dans le cas de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédant est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée.

(1) Expressions de Cujas. MM. Garnier, rég. des eaux, t. 4, n° 247, Fournel, v° alluvion et Dubreuil, législation des eaux, n° 66, disent d'une manière générale que l'alluvion n'est pas un obstacle à la demande de l'acquéreur pour défaut de contenance.

(2) T. 2, l. 4, t. 16, ch. 6.

(3) T. 4, p. 482, n° 50. *Suprà*, n° 288, et *infra*, n° 345.

SOMMAIRE.

335. Du cas où il y a excès de contenance dans une vente à la mesure.

336. L'acheteur a droit de faire résilier la vente s'il y a excédant d'un vingtième. Raison de cela.

337. L'acheteur peut renoncer au bénéfice de l'art. 1618.

COMMENTAIRE.

335. Nous venons de voir les dispositions de la loi, lorsqu'il y a déficit. L'art. 1618 s'occupe du cas où il y a excès sur la contenance promise.

Comme la vente est à la mesure, il est évident que l'acheteur doit payer ce qu'il y a en sus (1); voilà la règle.

336. Mais il est possible que l'acheteur ne se soit décidé à traiter que parce que la quantité promise, appréciée suivant les bases du contrat, portait le prix à un taux en rapport avec ses facultés. Eh bien! voilà qu'un excédant imprévu de contenance élève le prix au-delà de ses calculs et peut-être de ses moyens pécuniaires! Dans ces circonstances, l'équité voulait que l'acheteur pût renoncer à une vente qui lui imposait des engagements inexécutables; notre article lui en donne donc la faculté (2).

(1) Pothier, Vente, n° 256. — V. aussi MM. Delvincourt, t. 3, note; Zachariæ, t. 2, p. 510; Duvergier, t. 4, p. 235; — V. encore Dijon, 27 mars 1851 (J. Pal. 1853, t. 2, p. 27). — V. cependant M. Marcadé, art. 1618, n° 1.

(2) Suivant Voët, Grotius, Pinellus et autres, l'acheteur avait l'option de payer le supplément de prix ou de laisser au vendeur l'excédant de contenance (Voët, ad Pand., *De cont. empt.*, n° 7). Aujourd'hui, l'acheteur ne pourrait exiger un retranchement; car la chose vendue EN ENTIER ne saurait être fractionnée contre le gré du vendeur. L'acheteur n'a que l'option de payer ou de se désister.

Mais afin que des différences presque insignifiantes ne servissent pas de prétexte à un acquéreur animé d'un esprit de tracasserie pour rompre un marché fait de bonne foi, l'art. 1618 veut qu'il ne puisse y avoir lieu à résiliation qu'autant que l'excédant de contenance sera au moins d'un vingtième. S'il est moindre, l'acquéreur devra en tenir compte au vendeur sans murmurer; car ce supplément de prix n'est pas considéré comme assez élevé pour pouvoir le mettre dans la gêne; l'immeuble sera là pour le dédommager de ses déboursés, et si c'est un sacrifice, il est trop léger pour qu'il ne doive pas s'y résigner dans l'intérêt du commerce des choses et de la sûreté des transactions.

337. La disposition de notre article, introduite au profit de l'acquéreur, n'est pas tellement absolue qu'il ne puisse y renoncer; et il est censé y renoncer, lorsqu'il est stipulé dans la vente que les parties *se feront réciproquement raison du plus ou du moins de contenance*; car il est évident que par-là l'acheteur promet de payer le prix de tout ce qui se trouvera en sus de la contenance annoncée. C'est ce qu'a jugé la cour de Bordeaux par arrêt du 19 mars 1811 (1).

La même cour a cependant jugé le contraire par un autre arrêt du 7 mars 1812 (2); mais cette décision paraît avoir été forcée par des circonstances particulières, qui ont empêché les magistrats de reconnaître dans la clause dont il s'agit toute l'énergie qu'elle porte en elle. La contenance réelle était plus du double de celle indiquée au contrat (dix-sept poignées au lieu de huit); l'acheteur pouvait n'avoir consenti à faire raison de l'excédant de contenance que parce qu'il supposait qu'il n'y avait pas une aussi grande erreur sur la quantité énoncée ap-

(1) Sirey, 11, 2, 166. M. Dalloz rend un compte fort incomplet de cet arrêt (Vente, p. 870, note, n° 6).

(2) Sirey, 12, 2, 391. Dalloz, Vente, p. 867, n° 2.

proximativement. Dans les considérants de l'arrêt, qui sont faibles et obscurs, on voit tout l'embaras de la cour pour lutter contre une stipulation précise, mais qui paraissait onéreuse à l'acheteur, dont la position était favorable et intéressante. Une telle décision ne saurait servir de précédent; elle git tout entière dans les faits (1).

ARTICLE 1619.

Dans tous les autres cas,

Soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité,

Soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés,

Soit qu'elle commence par la mesure, ou par la désignation de l'objet vendu suivie de la mesure,

L'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix, en faveur du vendeur, pour l'excédant de mesure, ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire.

(1) Jugé que dans une vente à tant la mesure, avec déclaration de la contenance, il peut être convenu que le prix sera définitivement déterminé par la contenance déclarée, et que la différence en plus ou en moins, qui serait ultérieurement reconnue, ne pourra donner lieu à aucune réclamation de la part du vendeur ou de l'acheteur. Cass., 7 novembre 1853 (Devill. 53, 1, 680).

SOMMAIRE.

338. Liaison. Opinions soutenues dans l'ancienne jurisprudence sur les ventes d'un corps certain faites avec indication de la mesure.
339. Système plus équitable suivi par le Code Napoléon. Il fait disparaître les disputes de mots qu'engendrait la distinction en ventes qui commençaient à *mensurá*, et ventes qui commençaient à *corpore*. Il égalise la position du vendeur et de l'acheteur. L'expression de la mesure n'est à considérer qu'autant qu'il y a erreur d'un vingtième.
340. Des stipulations particulières peuvent déroger à la disposition de l'art. 1619. L'énonciation de telle mesure ou *environ* dispense-t-elle le vendeur de parfaire la contenance? Dissentiment avec M. Duranton.
341. *Quid* de la clause *sans garantie de mesure*? Erreur de la cour de Paris et de la cour de Bourges.
342. Des clauses pour aggraver l'obligation du vendeur.
343. Comment doit se calculer la différence du vingtième.
344. Quels objets doivent être compris dans le mesurage. Renvoi.
345. Aux frais de qui reste le mesurage. L'art. 1619 est-il applicable aux ventes par expropriation forcée?

COMMENTAIRE.

338. La rédaction de cet article est savante. Elle embrasse et prévient un grand nombre de difficultés. Pour comprendre à fond ses dispositions, il faut absolument remonter à l'ancienne jurisprudence.

Si l'on consulte Voët, on voit que ce jurisconsulte soutient que, d'après les lois romaines, lorsqu'un immeuble était vendu comme corps, et non à tant la mesure, *ad corpus, non ad quantitatem* (1), le défaut ou l'excédant de mesure n'était jamais un motif de diminuer ou d'augmenter le prix, à moins toutefois

(1) Ad Pand., *De cont. empt.*, n° 7.

qu'il n'y eût dol et mensonge affecté de la part du vendeur (1).

D'autres soutenaient au contraire (et c'était le plus grand nombre) que lorsque le vendeur aliénait un corps certain avec indication de mesure, il était tenu de parfaire la contenance au cas de déficit; qu'il n'en était dispensé qu'autant qu'il n'avait rien assuré sur la contenance, et qu'il avait dit, par exemple : *Je vous vends ce domaine, contenant cent arpents ou ENVIRON* (2). Au contraire, en ce qui concerne l'acheteur, ils voulaient que, lorsqu'il se trouvait un excédant de contenance, le vendeur délivrât la chose entière, et n'eût pas droit à un supplément de prix, si toutefois la vente avait commencé par le corps (3). Il est juste, disaient-ils, que tout soit au profit de l'acheteur qui a été induit à acheter à tel prix; le vendeur ne doit se plaindre que de lui-même, car rien ne l'obligeait à vendre en bloc et à fixer un prix définitif. Seulement, lorsque le vendeur, ayant vendu deux fonds, avait dit que chacun d'eux contenait un certain nombre d'arpents, tandis que l'un contenait plus, l'autre moins, on faisait compensation (4). Et si néanmoins l'acheteur se trouvait encore en perte, on voulait que le vendeur l'indemnîsât en fournissant toute la contenance promise (5). Mais si la vente avait commencé par la mesure, par exemple, je vous

(1) Ulp., l. 43, § 44, Dig. *De act. empt.* Alfen., l. 45, *De evict.*

(2) Despeisses, p. 45, n° 15. Covarruvias, lib. 4, *Practic. quæst.*, c. 3, n° 4. Maynard, liv. 4, ch. 28. Fachinée, lib. 2, c. 27. Brunemann, sur la loi dernière, au Dig. *De peric. et com.* Arrêts du parlement de Dijon du 28 juin 1603, du parlement de Toulouse de février 1580. Pothier, Vente, n° 251, 254. On invoquait les lois 2 et 24, § 1. Dig. *De act. empt.* L. 42, id. L. 69, § dernier, Dig. *De evict.*

(3) Par exemple, je vous vends un tel fonds contenant tant d'arpents.

(4) Paul, l. 42, Dig. *De act. empt.*

(5) Dumoulin, sur le Code *De cont. empt.* Fachin., *Cont.*, lib.

vends 60 arpents qui constituent cet immeuble, l'acheteur devait payer tout ce qu'il recevait (1).

339. Un système plus équitable a été adopté par le Code. La position du vendeur a été égalée à celle de l'acheteur. On n'a pas voulu qu'une erreur involontaire fût pour le vendeur une cause de perte, et pour l'acheteur une occasion de s'enrichir aux dépens d'autrui.

La distinction entre les ventes qui commencent par la mesure, et celles qui commencent par la chose, est effacée. Le plus souvent elle jouait sur les mots; elle était une source de disputes puériles. Toutes les fois qu'une vente n'est pas faite à tant la mesure, elle est vente en bloc, et la formule dont les parties se sont servi ne peut rien changer à cela.

Si elle est vente en bloc, et si elle porte sur un corps certain, ou bien sur plusieurs fonds distincts et séparés, qui sont autant de corps certains, l'énonciation de mesure est secondaire. Une erreur de peu d'importance dans la contenance de l'immeuble vendu ne doit rien changer aux stipulations de la vente; car les procédés pour arpenter les propriétés ne peuvent jamais conduire à une exactitude rigoureuse, et il y a toujours quelques erreurs en plus ou en moins dans leur résultat. Ensuite, le temps amène nécessairement des variations dans la limite des héritages. S'ils consistent en terres labourables, la charrue pousse son sillon sur le champ du voisin, et conquiert lentement et imperceptiblement un accroissement de contenance qui peut-être leur est ravi d'un autre côté. S'ils sont voisins des forêts, le sol forestier tend à s'agrandir sans cesse à leurs dépens. L'expression de mesure comporte donc toujours dans les immeu-

2, c. 27. Despeisses, p. 25, n° 15, col. 2. Pothier, n° 255. On peut encore consulter Henrys, t. 2, p. 548. Boniface, t. 2, p. 244.

(1) Despeisses, *loc. cit.*

bles (1) quelque chose d'incertain, et il ne fallait pas se montrer à cet égard d'une sévérité qui n'aurait fait qu'attiser l'esprit de chicane.

Mais si l'erreur de contenance est assez grande pour qu'il en résulte un préjudice réel, chaque partie a le droit de réclamer. D'après notre article, il faut qu'elle soit d'un vingtième (2). Un vingtième en moins donnera droit à l'acheteur d'exiger que le vendeur fournisse la quantité déclarée, ou subisse une diminution proportionnelle de prix; un vingtième en plus autorisera le vendeur à réclamer un supplément de prix, conformément à l'art. 1620 que nous examinerons tout à l'heure.

340. Néanmoins des stipulations spéciales peuvent déroger à ces combinaisons de la loi. (Art. 1619).

La clause portant que le vendeur cède et transporte un immeuble de 200 arpents ou environ n'est pas suffisante pour dégager de l'obligation imposée par notre article (3). Tout son effet est de décharger le vendeur d'une garantie arithmétique, et sous ce rapport on peut dire qu'il est inutile, puisque, d'après la loi, cette garantie rigoureuse ne lui est pas imposée. Mais quand le déficit est d'un vingtième ou au delà, on sort du cercle des à peu près, et l'art. 1619 doit être appliqué (4).

(1) Dans les choses fongibles, l'exactitude mathématique est plus facile à obtenir. Voilà pourquoi nous avons dit, sur l'art. 1585, que l'acheteur a droit à ce qu'on lui fasse raison du déficit. *Suprà*, n° 92.

(2) Ceci est emprunté à l'art. 10, t. 15, de l'ord. des eaux et forêts de 1669. — Notre article, est-il en ceci applicable au Contrat de société? J'examine la question dans mon Comment. sur le *Contrat de société*, n° 534 où je me prononce pour l'affirmative, contrairement à l'avis de M. Duvergier de la société, n° 156.

(3) *Junge* M. Marcadé, art. 1622, n° 3. *Contra*, MM. Duranton, t. 16, n° 229, et Duvergier, t. 1, n° 299.

(4) Ainsi jugé par arrêt de la cour de Paris du 16 juin 1807

C'est ce que décidaient, dans l'ancienne jurisprudence, Henrys (1) et Bourjon (2). Ils pensaient que, par cette restriction, le vendeur devait fournir, à un trentième près, la quantité marquée par le contrat. Par le Code, la quotité seule a été changée; mais l'opinion de ces auteurs reste intacte, car l'art. 1619 a été rédigé sous son influence (3).

341. Mais la clause, *sans aucune garantie de contenance*, contient-elle une dérogation à l'art. 1619?

La cour de Paris a jugé la négative par arrêt du 16 juin 1807 (4); elle a pensé que cette stipulation n'a d'effet qu'autant que le déficit n'exède pas un vingtième. Un arrêt semblable est émané de la cour de Bourges à la date du 12 juillet 1808 (5).

A mon avis, on ne saurait plus mal juger. S'il était besoin d'une autorité pour le prouver, je citerais les paroles de M. Berlier dans la discussion de l'article 1619 (6). « L'opinant propose donc le vingtième au lieu du dixième (7), et il observe que cette décision ne nuira point aux stipulations propres à rédimier le vendeur qui aurait vendu le fonds TEL QU'IL EST ET SE COMPORTE, OU SANS AUCUNE GARANTIE DE CONTENANCE.

De telles clauses sont un appel à la vigilance de l'acheteur, et le supposent instruit ou lui font la loi de s'instruire des détails; mais quand, au contraire, le vendeur indique la mesure, cette indica-

(Dalloz, Vente, p. 870, note 7). L'exposé des faits, fort important dans cette espèce, manque dans le recueil de cet auteur (v. le Journal du Palais, 1807, p. 246).

(1) T. 1, liv. 4, ch. 6, q. 83.

(2) T. 1, p. 483, n° 54.

(3) M. Berlier l'a invoquée formellement (Fenet, t. 14, p. 27 et 28).

(4) Dalloz, *loc. cit.*, et Journal du Palais.

(5) Dal., 33, 2, 9.

(6) Fenet, t. 14, p. 28.

(7) La commission avait proposé de ne pas toucher à la vente, à moins que l'erreur ne fût d'un dixième. C'est M. Berlier qui fit rédiger l'article tel qu'il est aujourd'hui.

tion devient la règle de l'acheteur et sa garantie; et c'est assez, en ce cas, de souffrir qu'il puisse y avoir différence d'un vingtième entre la quantité promise et celle délivrée.»

Au surplus, la cour de Paris a abandonné elle-même sa propre jurisprudence par arrêt du 9 juillet 1827, confirmé par arrêt de la Cour de cassation du 18 novembre 1828 (1). Et la cour de Bourges a imité cet exemple par arrêt du 31 août 1831 (2). On peut consulter aussi un arrêt de la cour de Liège du 20 février 1812, qui confirme cette jurisprudence (3), et qui est rédigé d'une manière remarquable.

342. De même que le vendeur peut s'exempter de la garantie, même lorsqu'il y a déficit de plus d'un vingtième, de même il peut être soumis, par une clause expresse de la vente dérogatoire à l'art. 1617, à indemniser l'acheteur du déficit, quelque minime qu'il soit.

343. Une observation importante, c'est que la différence d'un vingtième doit être mesurée sur le prix de la vente, et non sur l'étendue du terrain (4). Il aurait pu se faire en effet que la différence entre la contenance déclarée et la contenance réelle ne portât que sur des terres vagues et de peu de valeur. Alors la différence en superficie aurait pu être d'un dixième, tandis que dans le prix elle n'eût été que d'un centième. Il faudra donc prendre la différence sur la totalité de la valeur, et cette valeur se réglera par le prix (5).

Si cependant la quotité de chaque espèce de terre

(1) Dalloz, 29, 1, 18.

(2) Idem, 23, 2, 9. — Sic MM. Duvergier, t. 4, n° 305, et Marcadé, art. 1623, n° 3.

(3) Idem, v° Vente, p. 870, n° 5.

(4) *Eu égard à LA VALEUR de la totalité des objets vendus*, dit notre article *infra*, n° 355.

(5) MM. Tronchet, Béranger et Bigot, dans la discussion au conseil d'État sur l'art. 1619 (Fenet, t. 14, p. 29).

était énoncée dans le contrat de vente, il serait facile de reconnaître l'espèce de terre dont la contenance n'est pas suffisante, et d'en parfaire le prix. On conçoit alors que la différence ne doit pas être prise sur la valeur totale du domaine vendu (1).

344. Appliquez ici ce que j'ai dit *supra*, n^{os} 332 et 333, des objets qui doivent être exclus de l'arpentage.

345. Quant aux frais de mesurage, je pense qu'ils doivent être à la charge de l'acquéreur. Et c'est aussi la décision de Basset (2). Il distingue « an venditio incipit à mensurá aut à corpore. Primo casu, » sumptibus venditoris hæc mensuratio est facienda; » secundo casu, emptoris. » En effet, lorsqu'un immeuble est vendu comme corps certain, la délivrance est remplie de la part du vendeur lorsqu'il remet les titres de propriété, ou qu'il donne à l'acheteur la possession physique de la chose. L'arpentage n'est pas une opération nécessaire de la délivrance; il est dans l'intérêt de l'acheteur, il doit donc en supporter les frais. Il en est autrement quand la chose est vendue à la mesure; l'opération du mesurage est intimement liée à la délivrance.

Que si l'acheteur avait fait faire l'arpentage avant la vente pour s'éclairer sur la contenance, il n'est pas moins évident, d'après l'art. 1593, que les frais de cette vérification devraient être supportés par lui.

Remarquez, au surplus, que si l'acheteur ne faisait pas faire le mesurage, et que le vendeur crût avoir intérêt à ce qu'il y soit procédé parce qu'il supposerait qu'il y a excédant, il ne pourrait forcer l'acheteur ni à le faire ni à en payer la dépense. Comme

(1) M. Bigot, *loc. cit.* — V. cependant MM. Zachariae, t. 2, p. 511; Duvergier, t. 1, n^o 293, et Marcadé, art. 1622, n^o 2. Ce dernier auteur fait de grands efforts pour établir qu'au cas de terrains de nature et valeur diverses, la règle s'applique soit que les parties aient ou n'aient pas assigné la contenance particulière de chaque terrain.

(2) T. 2, liv. 4; t. 16, ch. 6.

l'arpentage serait exclusivement dans son intérêt, il devrait le faire faire à ses frais (1).

ARTICLE 1620.

Dans le cas où, suivant l'article précédent, il y a lieu à augmentation de prix pour excédant de mesure, l'acquéreur a le choix ou de se désister du contrat ou de fournir le supplément du prix, et ce, avec les intérêts, s'il a gardé l'immeuble.

(1) La disposition de l'art. 1619 est-elle applicable aux ventes sur expropriation forcée?

La négative a été jugée par arrêt de la cour d'Agen du 22 mars 1811; mais il existe, en sens contraire, une décision de la cour de Besançon du 4 mars 1813 (Daloz, Saisie, p. 800).

La première opinion est préférable. Dans ces sortes de ventes, ce n'est pas le propriétaire qui vend; mais c'est l'autorité de la justice qui tient lieu du vendeur, et qui n'adjudge la chose que *telle qu'elle est* (Domat, liv. 1, t. 2, sect. xi, n^o 17; *infra*, n^o 583); et, en effet, l'art. 675 du Code de procédure civile n'oblige de donner dans le cahier des charges qu'une indication approximative de la contenance.

Voudrait-on que le saisi pût exiger un supplément de prix en cas d'excédant de contenance? Mais ce serait injuste. La loi lui a donné tous les moyens de vérifier le cahier des charges et de se plaindre, jusqu'à l'adjudication, de toutes les erreurs. L'admettre à élever des réclamations quand tout est consommé, ce serait renverser l'économie de la loi.

Par réciprocité, on ne peut admettre l'adjudicataire à demander une diminution de prix pour défaut de contenance. Il a acheté sans garantie de contenance; il a acheté la chose *telle qu'elle est*, comme dit Domat (*supra*, n^o 341). Cela est sous-entendu dans ces sortes d'aliénations. D'ailleurs, l'adjudicataire achète le plus souvent à vil prix, et l'action *quantum minoris* ne ferait qu'ajouter à ce mal (d'Olive, liv. 4, ch. 25). — V. cependant dans le sens de l'arrêt rendu par la cour de Besançon, Toulouse, 14 juin 1845; Nîmes, 31 mars 1852; Angers, 25 août 1852 (Daloz, 47, 2, 49; 52, 2, 269; 53, 2, 69). — *Sic* MM. Duvergier, n^o 300, et Marcadé, art. 1619, n^o 1.

SOMMAIRE.

346. Renvoi. Quand les intérêts sont-ils dus ?

COMMENTAIRE.

346. Voyez nos observations sur l'art. 1618 et l'article suivant.

En ce qui concerne les intérêts, j'observerai que l'acheteur n'en doit pour excédant de prix qu'autant qu'il en doit pour le prix principal (1); il ne serait pas rationnel que le supplément fût productif d'intérêts tandis que le principal n'en produirait pas.

ARTICLE 1621.

Dans tous les cas où l'acquéreur a le droit de se désister du contrat, le vendeur est tenu de lui restituer, outre le prix, s'il l'a reçu, les frais de ce contrat.

SOMMAIRE.

347. Obligation du vendeur de restituer, en cas de résolution de la vente, le prix et les frais du contrat.

COMMENTAIRE.

347. Cet article se réfère à l'art. 1618 comme à l'art. 1620. Il est juste que le vendeur rende le prix s'il l'a reçu, et qu'il restitue à l'acheteur les frais d'un contrat qui est résolu par suite des fausses énonciations dont il est seul coupable (2).

(1) *Infrà*, n° 597 et suiv.

(2) M. Duranton, t. 16, n° 239. — Les frais doivent, dans ce

ARTICLE 1622.

L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

SOMMAIRE.

348. Nécessité d'établir une prescription annale pour les actions auxquelles donne lieu l'erreur de contenance.

349. Cette prescription court contre les mineurs et autres personnes privilégiées.

350. La prescription annale a lieu, soit que l'action soit fondée sur les dispositions de la loi, soit qu'elle découle des conventions des parties. Réfutation de deux arrêts de Bordeaux et de Montpellier.

351. Le vendeur et l'acheteur pourraient-ils convenir entre eux d'une prescription plus longue que la prescription annale ?

352. La prescription annale dont parle l'art. 1622 ne s'applique pas aux ventes de choses mobilières.

353. L'art. 1622 ne s'applique pas au cas où le vendeur demande le prix d'un terrain usurpé, en sus du corps certain vendu; ni au cas où le vendeur agit en restitution d'une portion de l'objet vendu retenue par le vendeur.

354. L'art. 1622 est-il la règle dans les ventes à la mesure? Distinctions.

COMMENTAIRE.

348. Si les actions pour déficit ou excédant de contenance n'eussent pas été restreintes dans de courts délais, les propriétés eussent été frappées d'incerti-

cas, être réclamés par voie d'action principale; ils ne sont pas garantis par le droit de rétention. Angers, 28 avril 1853 (Deville, 53, 2, 420).