

**Art. 214**

IV. Demeure de l'acheteur  
1. Droit de résiliation du vendeur

<sup>1</sup> Si la chose doit n'être livrée qu'après ou contre paiement du prix et que l'acheteur soit en demeure de payer, le vendeur peut se départir du contrat sans autre formalité.

<sup>2</sup> Il est néanmoins tenu, s'il veut faire usage de ce droit, d'aviser immédiatement l'acheteur.

<sup>3</sup> Lorsque l'acheteur a été mis en possession de l'objet de la vente avant d'en avoir payé le prix, sa demeure n'autorise le vendeur à se départir du contrat et à répéter la chose que s'il s'en est expressément réservé le droit.

**Art. 215**

2. Dommages-intérêts et calcul de ceux-ci

<sup>1</sup> En matière de commerce, le vendeur a le droit de réclamer de l'acheteur en demeure de payer son prix de vente, des dommages-intérêts représentant la différence entre ce prix et celui pour lequel il a revendu la chose de bonne foi.

<sup>2</sup> Lorsque la vente porte sur des marchandises cotées à la bourse ou ayant un prix courant, le vendeur peut se dispenser de les revendre, et réclamer, à titre de dommages-intérêts, la différence entre le prix de vente et le cours du jour au terme fixé pour l'exécution.

**Chapitre III: De la vente d'immeubles****Art. 216**

A. Forme du contrat

<sup>1</sup> Les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique.

<sup>2</sup> Les promesses de vente et les pactes de préemption, d'emption et de réméré portant sur un immeuble ne sont valables que s'ils ont été passés en la forme authentique.<sup>79</sup>

<sup>3</sup> Les pactes de préemption qui ne fixent pas le prix à l'avance sont valables en la forme écrite.<sup>80</sup>

<sup>79</sup> Nouvelle teneur selon le ch. II de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1994 (RO 1993 1404; FF 1988 III 889).

<sup>80</sup> Nouvelle teneur selon le ch. II de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1994 (RO 1993 1404; FF 1988 III 889).

**Art. 216a**<sup>81</sup>

Abis, Durée et  
annotation

Les droits de préemption et de réméré peuvent être convenus pour une durée de 25 ans au plus, les droits d'emption pour dix ans au plus, et être annotés au registre foncier.

**Art. 216b**<sup>82</sup>

Ater,  
Transmissibilité  
par succession et  
cessibilité

<sup>1</sup> Sauf convention contraire, les droits de préemption, d'emption et de réméré conventionnels sont transmissibles par succession, mais non cessibles.

<sup>2</sup> Si la cession est permise par le pacte, elle doit revêtir la même forme que celle fixée pour la constitution du droit.

**Art. 216c**<sup>83</sup>

Aquater, Droits de  
préemption  
I. Cas de  
préemption

<sup>1</sup> Le droit de préemption peut être invoqué en cas de vente de l'immeuble ainsi qu'à l'occasion de tout autre acte juridique équivalant économiquement à une vente (cas de préemption).

<sup>2</sup> Ne constituent pas des cas de préemption, l'attribution à un héritier dans le partage, la réalisation forcée et l'acquisition pour l'exécution d'une tâche publique, notamment.

**Art. 216d**<sup>84</sup>

II. Effets du cas  
de préemption,  
conditions

<sup>1</sup> Le vendeur doit informer les titulaires du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu.

<sup>2</sup> Si le contrat de vente est résilié alors que le droit de préemption a déjà été exercé ou si une autorisation nécessaire est refusée pour des motifs tenant à la personne de l'acheteur, la résiliation ou le refus restent sans effet à l'égard du titulaire du droit de préemption.

<sup>3</sup> Sauf clause contraire du pacte de préemption, le titulaire du droit de préemption peut acquérir l'immeuble aux conditions dont le vendeur est convenu avec le tiers.

<sup>81</sup> Introduit par le ch. II de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1994 (RO 1993 1404; FF 1988 III 889).

<sup>82</sup> Introduit par le ch. II de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1994 (RO 1993 1404; FF 1988 III 889).

<sup>83</sup> Introduit par le ch. II de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1994 (RO 1993 1404; FF 1988 III 889).

<sup>84</sup> Introduit par le ch. II de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1994 (RO 1993 1404; FF 1988 III 889).

**Art. 216<sup>e85</sup>**III. Exercice, préemption<sup>86</sup>

Si le titulaire du droit de préemption entend exercer son droit, il doit l'invoquer dans les trois mois à l'encontre du vendeur ou, si le droit est annoté au registre foncier, à l'encontre du propriétaire. Le délai commence à courir le jour où le titulaire a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu.

**Art. 217**

B. Vente conditionnelle et réserve de propriété

<sup>1</sup> Les ventes conditionnelles d'immeubles ne sont inscrites au registre foncier qu'après l'avènement de la condition.

<sup>2</sup> Le pacte de réserve de propriété ne peut être inscrit.

**Art. 218<sup>87</sup>**

C. Immeubles agricoles

L'aliénation des immeubles agricoles est en outre régie par la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural<sup>88</sup>.

**Art. 219**

D. Garantie

<sup>1</sup> Sauf convention contraire, le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur lorsque l'immeuble n'a pas la contenance indiquée dans l'acte de vente.

<sup>2</sup> Si l'immeuble vendu n'a pas la contenance portée au registre foncier d'après une mensuration officielle, le vendeur n'est tenu d'indemniser l'acheteur que lorsqu'il s'y est expressément obligé.

<sup>3</sup> L'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété.

**Art. 220**

E. Profits et risques

Lorsqu'un terme a été fixé conventionnellement pour la prise de possession de l'immeuble vendu, les profits et les risques de la chose sont présumés ne passer à l'acquéreur que dès l'échéance de ce terme.

**Art. 221**

F. Renvoi aux règles de la vente mobilière

Les règles concernant la vente mobilière s'appliquent par analogie aux ventes d'immeubles.

<sup>85</sup> Introduit par le ch. II de la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1994 (RO 1993 1404; FF 1988 III 889).

<sup>86</sup> Lire «péremption» (Dans le texte allemand «*Verwirkung*» et dans le texte italien «*Perenzione*»).

<sup>87</sup> Nouvelle teneur selon l'art. 92 ch. 2 de la LF du 4 oct. 1991 sur le droit foncier rural, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1994 (RO 1993 1410; FF 1988 III 889).

<sup>88</sup> RS 211.412.11