

Cette circonstance est, d'après ce qui a été dit plus haut, sans importance. Au reste, un pareil bâtiment paraît, d'après la législation genevoise, être envisagé et traité comme un *immeuble vis-à-vis du propriétaire du sol*; s'il est traité différemment en ce qui concerne le *locataire* ou le *fermier*, qui l'a construit, ce fait est dû sans doute à ce que, sans cela, de pareilles constructions sur terrain d'autrui ne pourraient faire l'objet de transactions autonomes de la part du locataire ou du fermier, et ne pourraient, en particulier, être aliénées ou hypothéquées par eux, mais seulement par le propriétaire du fonds sur lequel elles ont été édifiées. (Voy. arrêt de la Cour de Justice du 7 Février 1881, en la cause Aschero contre dame Vaucher et Gaudin.)

Le fait que la pratique genevoise, — pour rendre possible la vente, par le constructeur, d'un bâtiment élevé sur le terrain appartenant à autrui, et en présence de la loi du 1^{er} Février 1841 sur le cadastre et de l'arrêté du 2 Décembre 1845 ordonnant la cadastration de ces constructions sous le nom du propriétaire du sol, — a cru devoir considérer de pareilles constructions comme mobilières, ne saurait infirmer ce qui précède. Une pareille fiction, admise en vue de rendre une aliénation compatible avec des dispositions cantonales en matière de cadastration, ne peut avoir pour effet d'enlever aux constructions comme celle dont il s'agit le caractère immobilier résultant indubitablement de leur nature, ni de leur rendre applicables les prescriptions du droit fédéral des obligations en matière de droits réels sur les biens meubles. (C. O. art. 199-228).

Il va sans dire, en revanche, que le canton de Genève peut, en vertu de son pouvoir de législation en matière immobilière, laisser subsister son droit actuel et, en particulier, soumettre de semblables constructions pour ce qui a trait aux droits du constructeur (fermier ou locataire), aux dispositions légales concernant les meubles, et ce, soit en maintenant les prescriptions cantonales en vigueur à cet égard, soit en déclarant celles du code fédéral applicables comme loi cantonale.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Il n'est pas entré en matière, pour cause d'incompétence, sur le recours au fond.

44. Arrêt du 26 avril 1884 dans la cause Wegmuller
contre Thalmann.

Par acte reçu Comte, notaire à Fribourg, le 7 Novembre 1882, Ulrich Thalmann, à la Hohlmatten (Fribourg), a promis de vendre à Pierre Wegmuller, à Aerzrütti, commune de Vechigen (Berne), son domaine, situé dans les communes de Dirlaret et Brunisried, pour le prix de 15 000 fr.; l'entrée en jouissance devait avoir lieu le 1^{er} Mars 1883. Les parties sont convenues, dans cet acte, des clauses suivantes :

a) L'acheteur futur paye aujourd'hui (jour de la stipulation de la promesse de vente) en créances, que le vendeur accepte	Fr.	3 310 —
b) L'acheteur prendra en dégrivance une somme de	»	7 700 —
c) A l'entrée en jouissance, soit le 1 ^{er} Mars 1883, l'acheteur créera une créance de 3866 fr. 30 c. en faveur du vendeur	»	3 866 30
d) Le solde de 123 fr. 70 c. sera versé au sieur Jacob Iseli, comme prix de commission et pour son intervention dans l'opération	»	123 70
	Total, Fr.	15 000 —

e) Enfin il a été convenu que si l'une ou l'autre des parties refusait de l'exécuter, elle payerait à l'autre la somme de 3000 fr., à titre de pénalité.

Déjà, dans le courant de décembre 1882, Thalmann avait conçu des doutes, après informations prises, sur la solvabi-

lité des deux débiteurs des créances mentionnées sous lettre *a*, et il éprouvait des répugnances à passer la stipulation définitive du contrat de vente.

Par exploit du 7 Mai 1883, Wegmuller ouvre à Thalmann une action tendant à ce que le dit défendeur soit condamné, ou bien à passer l'acte de vente définitif, conformément à la promesse de vente du 7 Novembre 1882, ou bien à payer au demandeur le dédit convenu de 3000 fr. A l'appui de ces conclusions, le sieur Wegmuller cite les art. 1420 à 1422 du C. c., 1245 et 1217 du Code de procédure civile fribourgeois.

Par exploit du 28 Mai, Thalmann notifie à sa partie adverse qu'il est prêt à passer l'acte de vente de l'immeuble qui avait fait l'objet de la promesse de vente du 7 Novembre 1882, et ce lorsque le demandeur aurait rempli ses propres obligations, à savoir : d'une part, en remplaçant les deux obligations sans valeur remises au vendeur (créance de 1000 francs contre Jacob Wyss, de Wangen, et dite de 1800 fr. contre Jean Wyss, de Schönegg, près Sumiswald), par des valeurs solides ; et d'autre part, en créant sur l'immeuble à vendre un acte de revers pour la somme de 3866 fr. mentionnée sous lettre *c* de la promesse de vente.

Par jugement du 13 Novembre 1883, le Tribunal de la Singine a repoussé les conclusions de la demande et admis celle libératoire du défendeur Thalmann.

Sur recours de Wegmuller, la Cour d'appel, par arrêt du 11 Janvier 1884, a confirmé la sentence des premiers juges, en donnant acte à Wegmuller des offres mentionnées dans la conclusion libératoire de Thalmann, et ci-haut reproduites.

Par déclaration faite au greffe cantonal de Fribourg le 29 Mars suivant, Wegmuller déclare porter la cause devant le Tribunal fédéral, conformément à l'art. 29 de la loi sur l'organisation judiciaire.

Par dictée ténorisée le 11 Avril 1884, le recourant, se référant aux conclusions formulées par lui devant le Tribunal cantonal, demande que l'arrêt du 11 Janvier susvisé soit révoqué, réformé ou annulé, en tant qu'il reconnaît

fondée la condition N° 1 mise par l'intimé à la stipulation de l'acte de vente et qu'il admet celui-ci au bénéfice de sa conclusion libératoire fondée sur l'offre restreinte par la dite condition. Le recourant envisage la condition N° 1 comme non fondée, attendu qu'elle a pour base une prétendue erreur qui, aux termes de l'art. 21 du Code des obligations, n'est pas essentielle, et que le seul fait qu'un des contractants a attribué, lors de la conclusion du contrat, à la chose objet du contrat (dans l'espèce, aux créances contre Jean et Jacques Wyss) une valeur exagérée, ne justifie pas, en dehors de manœuvres caractéristiques, l'exception de dol fondée sur l'art. 24 C. o.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

Il y a lieu de rechercher d'abord si les conditions posées aux art. 29 et 30 de la loi sur l'organisation judiciaire, en matière de recours au Tribunal fédéral, se trouvent réalisées dans l'espèce.

Le délai péremptoire fixé pour ce recours expire le vingtième jour après la communication aux parties du jugement contre lequel il est dirigé.

L'arrêt de la Cour d'appel, rendu le 11 Janvier 1884, n'a été, suivant attestation du greffier, communiqué par copie au conseil de la partie recourante que le 1^{er} Avril suivant, soit soixante-dix-neuf jours après le prononcé du jugement.

Or la législation cantonale statue (art. 459 et 460 du C. p. c.) que, si les parties ne sont pas présentes pour entendre la lecture du jugement, il est abandonné à leur diligence d'en prendre connaissance au greffe, et que le greffier est tenu d'expédier le jugement dans la huitaine, sous peine de responsabilité.

Aux termes de ces dispositions, le recours eût dû être interjeté dans les vingt jours, à partir de la lecture du jugement en séance publique.

Il résulte toutefois des débats de la cause que, contrairement au vœu de la loi et conformément à des errements antérieurs (voy. arrêt du Tribunal fédéral ; Cadé-Monteil du 22 Mars 1878), la communication du jugement en séance

publique n'a pas eu lieu; en outre, aucun acte ne constate à quelle date le recourant a reçu communication de l'arrêt du 11 Janvier 1884.

Dans cette position, il ne saurait être admis que le recours interjeté le 29 Mars 1884 doive être considéré comme tardif.

2° Le litige entre parties concerne la validité et la portée d'une clause contractuelle, relativement au mode de paiement, par l'acheteur au vendeur, d'une partie du prix de vente (voy. clause *a* du contrat du 7 novembre 1882); en d'autres termes les questions, tranchées par l'arrêt dont est recours, consistaient à savoir: 1° si cette clause devait être interprétée dans ce sens que le vendeur acceptait définitivement, à titre d'acompte sur le prix de vente, les créances contre Jean et Jacob Wyss, ou si plutôt il entendait se réserver, jusqu'à la stipulation définitive de la vente, la détermination à cet égard; et 2° si la déclaration d'acceptation des prédites créances, telle qu'elle est contenue dans la stipulation en question, peut être attaquée pour cause d'erreur ou de dol.

Il ne s'agit donc, dans l'espèce, que des effets juridiques d'une disposition contractuelle; or comme le contrat qui la stipule est antérieur au 1^{er} Janvier 1883, date de l'entrée en vigueur du Code fédéral des obligations, il résulte, de l'art. 882 des dispositions transitoires de ce Code, que la contestation demeure régie par les prescriptions du droit cantonal sous l'empire desquelles le dit contrat a été lié, et que le Tribunal de céans, aux termes de l'art. 29 de la loi sur l'organisation judiciaire fédérale, n'est pas compétent pour en connaître.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Il n'est pas entré en matière, pour cause d'incompétence, sur le recours au fond.

45. Urtheil vom 24. Mai 1884
in Sachen Dürfelen gegen Baader.

A. Durch Urtheil vom 24. Januar 1884 hat das Appellationsgericht des Kantons Baselstadt erkannt: „Es wird das „erstinstanzliche Urtheil bestätigt. Kläger, Appellant, trägt die „ordentlichen Kosten der zweiten Instanz mit 5 Fr. 50 Cts. „Urtheilsgebühr.“ Das erstinstanzliche Urtheil des Zivilgerichtes von Baselstadt ging dahin: „Kläger ist mit seiner Forderung „abgewiesen und trägt die ordinären Kosten.“

B. Gegen das zweitinstanzliche Urtheil erklärte der Kläger die Weiterziehung an das Bundesgericht; bei der heutigen Verhandlung beantragt derselbe: Es sei, in Abänderung des appellationsgerichtlichen Urtheils, dem Kläger seine auf Bezahlung einer Konventionalstrafe von 10 000 Fr. gerichtete Forderung zuzusprechen, eventuell sei ihm eine nach richterlichem Ermessen moderirte Straffsumme zuzuerkennen unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Dagegen trägt der Rekursbeklagte auf Abweisung der klägerischen Beschwerde und Bestätigung des zweitinstanzlichen Urtheils unter Kosten- und Entschädigungsfolge an.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Durch Vertrag vom 30. Januar 1883 verkaufte der Beklagte Walter Baader dem Kläger Dürfelen-Siegfried das gesammte Waarenlager, welches zu seinem Detailgeschäft in Droguerien „im Schaltenbrand“ gehörte. Dabei wurde vereinbart: „Art. 5. Herr Walter Baader behält sich vor, das Droguen- „mi- und en gros-Geschäft weiter zu betreiben, verpflichtet sich „aber, dem Herrn Dürfelen oder einem Mitbetheiligten oder „Erben in Grossbasel so lange keine Konkurrenz in der Detail- „branche zu machen, als das Geschäft im Schaltenbrand betrie- „ben wird.“ Art. 6. Sollte dieser Vertrag von einem Theile „nicht gehalten und zur Ausführung gebracht werden, so hat der „Fehlbare eine Konventionalstrafe von 10 000 Fr. zu bezahlen.“ Mit Schriftsatz vom 19. Mai 1883 klagte Dürfelen-Siegfried auf Bezahlung der Konventionalstrafe von 10 000 Fr., weil W. Baader, trotz des vertraglichen Konkurrenzverbotes, das Detailgeschäft weiter betreibe, wofür fünf verschiedene Fälle, in