

Gegen dieses Urteil haben nunmehr die Beklagten die Berufung und der Kläger die Anschlußberufung an das Bundesgericht ergriffen, jene mit dem Antrage auf Abweisung der Klage, dieser mit dem Antrage, die Entschädigung für entgangenen Gewinn von 240 Fr. auf 4200 Fr. und die Gesamtschädigung auf 10,750 Fr. zu erhöhen.

2. — Auf die Berufung und damit auch auf die Anschlußberufung kann nicht eingetreten werden, da keine Verletzung von Bundesrecht in Frage steht. Laut dem Art. 231 OR gilt für Kaufverträge über Liegenschaften das kantonale Recht, und diese Bestimmung ist nach feststehender Rechtsprechung dahin auszulegen, daß darunter auch das Kaufvorversprechen und die aus seiner Nichthaltung entstehenden Schadenersatzansprüche fallen. Um solche Ansprüche handelt es sich aber hier. Ein Zweifel darüber ist höchstens soweit möglich, als die Klageforderung auch auf die Nebenabrede gestützt wird, daß der Kläger mit der Ausführung der Bauten betraut werden solle, die auf dem zu verkaufenden Grundstücke zu erstellen seien. Liegt nun aber auch hier eine Art Versprechen zum Abschluß eines Werk- oder Dienstvertrages vor, für das an sich das OR gilt, so fällt doch in Betracht, daß dieses Versprechen keinen selbständigen Vertrag bildet, sondern mit dem Liegenschaftskaufversprechen im Zusammenhang steht und von ihm abhängig ist. Der Anspruch des Klägers auf Erstellung der fraglichen Bauten hat rechtlich und wirtschaftlich den Charakter eines Teiles der für die Abtretung des Landes zugesicherten Gegenleistung. Und bei der streitigen Schadenersatzforderung wegen der Nichthaltung des Kaufs und der Verweigerung dieser Gegenleistung handelt es sich, soweit dabei auch auf die Nichterfüllung jenes Anspruchs abgestellt wird, um einen bloßen Faktor für die Bemessung dieser einheitlichen immobilienrechtlichen Schadenersatzforderung, während es auf den Inhalt und die Wirkung des Nebenanspruches selbst, wofür freilich das OR maßgebend wäre, nicht ankommt. Das gesamte Rechtsverhältnis zwischen den Parteien unterliegt also in allen Beziehungen, in denen es streitig ist, dem kantonalen Recht; —

erkannt:

Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

23. Arrêt du 25 février 1910, dans la cause

Degiez, déf. et rec., contre Hoirs Loiseau, dem. et int.

Défaut de la valeur litigieuse exigée pour le recours en réforme (art. 59 al. 1 OJF). Demande principale et demande reconventionnelle (art. 60 al. 2 OJF). Pour déterminer la valeur litigieuse, les prétentions opposées dont la compensation est demandée n'entrent en ligne de compte que pour leur différence.

Vu les conclusions des parties, à savoir :

a) celle de la demande introduite le 26 juin 1909 devant le Tribunal civil du district du Val du Travers, par les hoirs Loiseau tendant à ce qu'il plaise au Tribunal :

Condamner Louis Degiez à payer aux hoirs Loiseau la somme de 1036 fr., plus intérêts selon droit et 1 fr. 50 pour commandement de payer;

b) celle de la réponse et demande reconventionnelle notifiée par le défendeur le 10 juillet 1909, tendant à ce qu'il plaise au Tribunal :

1. Déclarer la demande mal fondée en toutes ses conclusions et bien fondées celles de la demande reconventionnelle.

2. Condamner les hoirs Loiseau à payer, à titre de dommages-intérêts, la somme de 2700 fr. ou ce que justice connaîtra, avec intérêts au 5 % dès le 28 août 1908.

3. Donner acte aux hoirs Loiseau que Degiez reconnaît devoir, sous réserve de ce qui précède, le loyer échu par 1000 fr. en date du 23 avril 1908, avec intérêts dus.

4. Ordonner la compensation ; —

Attendu que la demande principale tend au paiement de la somme de 1036 fr., et que le montant de la demande reconventionnelle est reconnue jusqu'à concurrence de 1000 fr., et que la compensation des deux réclamations est demandée;

que la condamnation du défendeur ne peut dès lors porter tout au plus que sur la somme de 1000 fr. et celle du demandeur sur celle de 1700 fr.;

qu'aux termes de l'art. 60 al. 2 OJF le montant de la demande reconventionnelle n'est pas additionné avec celui de la demande principale ; —

Vu l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral dans la cause, portant sur la même question, Fuchs c. Rüttimann (RO 33 II pag. 534) et auquel, vu l'identité du point en litige, il suffit de renvoyer purement et simplement ; —

Attendu que dès lors la limite de la compétence du Tribunal de céans n'est pas atteinte, et que celui-ci ne saurait entrer en matière sur le recours ; —

Le Tribunal fédéral

prononce :

Il n'est pas entré en matière sur le recours.

24. Arrêt du 4 mars 1910, dans la cause
Francillon & Cie., dem. et rec., contre Lévy-Schwob et Weill,
déf. et int.

Défaut des réquisits de l'art. 56 OJF (cause dans laquelle le droit fédéral n'a pas été appliqué et n'est pas applicable). Le droit cantonal régissant, d'une manière générale, les contrats relatifs aux droits réels sur les immeubles et les ventes d'immeubles (art. 10 et 231 CO), il s'applique aussi au contrat par lequel le promettant-acquéreur d'un immeuble cède à un tiers des droits découlant de la promesse de vente (particulièrement en ce qui concerne l'obligation de garantie du cédant).

En date des 1^{er} et 3 mars 1905 Charles Lévy-Schwob, Henri Weill et Lévy et Wyler se sont rendus promettants-acquéreurs pour le prix de 225 000 fr. des immeubles, sis à la Place du Pont à Lausanne, propriété de la Société coopérative de consommation. Par contrat du 9 mai 1905 Charles Lévy et Henri Weill ont cédé à Elie Desarzens soit à ses nommables « tous les droits et charges qu'ils ont sur la Société coopérative de consommation » ; la cession était con-

sentie sur la base d'un prix global de 250 000 fr. Cette cession a eu lieu sans l'assentiment de Lévy et Wyler. Ceux-ci ont convenu le 12 août avec Elie Desarzens que les immeubles seraient vendus aux enchères. Lors de cette vente, ils ont été adjugés pour 300 000 fr. à Elie Desarzens qui a désigné pour ses nommables la Société Francillon & C^{ie}. Le 24 août l'acte définitif de vente a été conclu entre la Société coopérative et Francillon & C^{ie} avec l'assentiment de Ch. Lévy, de Henri Weill et de Lévy et Wyler. Le prix d'achat, de 225 000 fr., a été payé par la Société demanderesse qui a payé de plus 25 000 fr. à Lévy et Wyler, et 12 500 fr. (plus 195 fr. 05 d'intérêts) à Charles Lévy et Henri Weill, et qui en outre a déposé 12 500 fr. à la Banque d'Escompte et de Dépôts.

Un procès s'est engagé entre Charles Lévy et Henri Weill, d'une part, et Lévy et Wyler, d'autre part, pour fixer le montant de leur participation à l'achat des immeubles. Lévy et Wyler prétendaient avoir droit chacun à un quart, tandis que, d'après Ch. Lévy et Henri Weill, leur part n'était que d'un tiers entre les deux. Le procès a été tranché en faveur de Lévy et Wyler qui ont, en conséquence, touché les 12 500 fr. déposés.

Francillon & C^{ie} ont ouvert action à Charles Lévy et à Henri Weill en paiement de 8862 fr. 03, cette somme représentant les $\frac{2}{3}$ de 12 500 fr. soit 8333 fr. 33 plus un compte d'intérêts. Cette demande se fonde sur le fait que par l'acte du 9 mai 1905 les défendeurs ont cédé à la demanderesse leurs droits sur les $\frac{2}{3}$ des immeubles sur la base du prix global de 250 000 fr., alors qu'ils n'étaient promettants-acquéreurs que pour la moitié. Elle leur réclame dès lors le remboursement de la différence qu'elle a dû payer pour la part ($\frac{1}{6}$) qui, contrairement à ce qu'affirmaient les défendeurs, ne leur appartenait pas.

Par jugement du 25 janvier 1910, la Cour civile a écarté les conclusions de la demande, par le motif que les défendeurs n'ont pas assumé la prétendue garantie de l'étendue de leurs droits et qu'en outre la demanderesse leur ayant