

## **NE\_GERICHTE CC.1996.676 vom 7. Juni 1999**

NE Tribunal cantonal, 1999-06-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CC.1996.676](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.1996.676)

FR: NE\_GERICHTE CC.1996.676 du 7 juin 1999

IT: NE\_GERICHTE CC.1996.676 del 7 giugno 1999

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Selon l'article 649b CC, le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire, lorsque par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger la continuation de la communauté. Il faut ainsi d'une part qu'il y ait violation d'une obligation découlant de la copropriété et d'autre part que celle-ci soit d'une gravité particulière. Selon le Tribunal fédéral la violation doit être si grave que l'on ne peut raisonnablement pas imposer aux autres copropriétaires la continuation de la communauté avec le perturbateur. L'exclusion ne doit être utilisée qu'en dernière extrémité, soit lorsque toute autre mesure possible et imaginable, moins incisive, est manifestement vouée à l'échec. Une faute du perturbateur n'est pas exigible. Il n'est d'ailleurs pas nécessaire que la violation de l'obligation lèse tous les autres propriétaires. Si des avertissements et des sommations répétés sont restés infructueux, on pourra exiger dans certains cas des copropriétaires qu'ils ouvrent une procédure de conciliation et qu'ils requièrent une mesure moins radicale (comme par exemple une action fondée sur les articles 679, 641 al.2 et/ou 928; FF 1962 II 1490; ATF 113 II 15; JT 1987 I 332; ATF 94 II 17; JT 1969 I p.363; voir également Commentaire bâlois, op.cit. ad art.649b, n.1 ss). Dans l'arrêt rendu en 1969 le Tribunal fédéral relevait que la révision du CC de 1963 avait introduit un élément social dans l'institution de la copropriété, que les copropriétaires devaient se conformer à l'esprit communautaire, qu'à la copropriété étaient attachés des devoirs, que la sphère individuelle était ainsi limitée par la sphère collective. Plus loin, il ajoutait que violait ses obligations de copropriétaire celui qui se rendait durablement insupportable, ainsi celui qui se montrait perpétuellement querelleur, violent, de mauvaise foi et qui empêchait ainsi une vie commune paisible et des relations de bon voisinage comme il est d'usage et de bon aloi entre occupants de la même maison (JT 1969 cité ci-dessus). 4. En l'espèce cette double condition est réalisée. Les incidents, plaintes, provocations etc. se sont succédés sans discontinuer depuis mars 1996 en tous les cas jusqu'à mai 1998 (voir à ce sujet mise en demeure du

#### **E. 5**

Condamne le défendeur à payer aux demandeurs une indemnité de dépens de 7'000 francs.

#### **E. 6**

Condamne le défendeur aux frais et dépens de la réforme arrêtés à respectivement 275 francs et 400 francs.

Neuchâtel, le 7 juin 1999

AU NOM DE LA Ie COUR CIVILE

Le greffier                      La présidente

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.