

# Copropriété: comment vendre sa part?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch)

Laure Meyer  
Avocate,  
CGI Conseils



**Question de Catherine W., de Genève: «Je suis propriétaire à 80% d'un appartement avec un autre copropriétaire qui détient les 20% restants. Je souhaite vendre ma part. Comment cela doit-il se passer? Quels sont mes droits?»**

Il convient dans un premier temps de différencier la notion de copropriété de celle de propriété par étages. En effet, si la propriété par étages est une sous-catégorie de la copropriété, les règles juridi-

ques qui s'appliquent à ces deux institutions sont souvent très différentes. Les deux consacrent une possibilité de déterminer un bien à plusieurs. Toutefois, pour ce qui est de la propriété par étages, les parts sont clairement définies entre les propriétaires, chacun ayant une partie privative, et une quote-part sur les parties communes. Dans la copropriété, chaque propriétaire a une quote-part du bien, sans pour autant qu'il soit possible de déterminer physiquement à quoi cette part correspond (pourcentage sur le tout).

Dans le cas de la copropriété à proprement parler, la vente d'une part ne pourra pas se faire sans l'accord du ou des autres copropriétaires. En effet, la loi soumet à une décision unanime des copropriétaires les aliénations, constitutions de droit réels ou encore les changements de destination de la chose louée, à moins qu'ils n'aient au préalable unanimement prévu d'autres règles. Les copropriétaires détiennent aussi un droit de préemption légal, soit un droit qui leur permet d'acquérir la part mise en

vente aux conditions convenues avec le potentiel acquéreur.

Cependant, si les copropriétaires ne parviennent pas à se mettre d'accord et que l'un d'eux souhaite se départir de son bien, il conviendra de faire appel à un juge. En effet, chacun des copropriétaires peut demander le partage. Le juge l'ordonnera (à la condition qu'il n'existe pas de condition particulière qui l'exclurait) et, si nécessaire, il en déterminera alors les modalités.

Dans le cas de notre lectrice, il conviendra de voir quelle est la position de l'autre copropriétaire, c'est-à-dire s'il s'oppose au partage ou si, au contraire, il serait intéressé à racheter sa part ou à vendre la totalité du bien. Si le copropriétaire refuse le partage ou s'il n'est pas possible pour les propriétaires de se mettre d'accord sur ses modalités, il ne restera plus pour notre lectrice que la possibilité de saisir un juge d'une action en partage.

<https://cgiconsils.ch/>

