

**Zeitschrift:** Générations  
**Herausgeber:** Générations, société coopérative, sans but lucratif  
**Band:** - (2019)  
**Heft:** 118

**Rubrik:** Argent : attention au droit de préemption!

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 29.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Attention au droit de préemption !

Si je vends un appartement en copropriété par étages (PPE) et la place de parc qui va avec lui dans le garage souterrain, est-ce que les copropriétaires peuvent faire valoir un droit de préemption ?



M<sup>e</sup> GRÉGOIRE DAYER  
Notaire à Sion (VS)

La démarche nécessite et mérite beaucoup de prudence. En effet, la vente d'un appartement en copropriété par étages (PPE) est souvent couplée avec celle d'une place de parc dans un garage souterrain. Et, pour compliquer les choses, ces deux objets (appartement et place de parc) sont

soumis à des régimes différents.

L'appartement est soumis au régime de la copropriété par étages. La place de parc à l'intérieur du garage souterrain est soumise au régime de la copropriété simple dont les membres sont les propriétaires des places de parc uniquement, tous les propriétaires d'appartement n'ayant pas nécessairement une place de parc.

## POUR L'APPARTEMENT

Le principe est qu'il n'y a pas de droit de préemption des autres propriétaires d'appartement (PPE). Mais il faut faire attention, car les copropriétaires peuvent avoir réintroduit le droit de préemption par une convention lors de la constitution de la PPE ou même ultérieurement. C'est souvent le cas lorsqu'il s'agit d'un immeuble familial avec quelques appartements et que les copropriétaires membres

## MON BUT: VIVRE DE MON ÉPARGNE

*Je confie mes avoirs de prévoyance libérés au compte d'épargne 60+: taux cadeau, disponible quand il faut, et sans frais de gestion.*



Communauté.  
Valeur ajoutée. Banque.

de la famille veulent garder le contrôle sur qui va acquérir un appartement par la suite.

Donc, même si le principe est que le droit de préemption n'existe pas, il faut contrôler qu'il n'a pas été réintroduit. Pour ce faire, votre notaire connaît les démarches à entreprendre. La réintroduction du droit de préemption figurera sur l'extrait du Registre foncier.

#### POUR LA PLACE DE PARC

Le principe est qu'il y a un droit de préemption contre tout tiers qui n'est pas déjà copropriétaire d'une place de parc. Donc, si vous êtes déjà propriétaire d'une place de parc, vous pouvez en acquérir une deuxième sans risque.

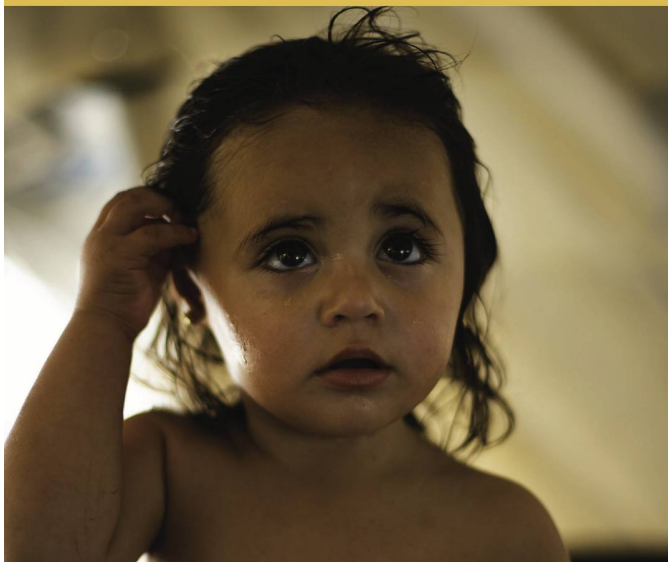
Le danger est donc grand que l'acquéreur d'un appartement et d'une place de parc se retrouve avec uniquement l'appartement, la place de parc lui ayant filé sous le nez... car un copropriétaire aura fait valoir son droit de préemption. Mais, car il y a toujours un mais, les copropriétaires peuvent avoir supprimé conventionnellement ce droit de préemption. C'est ce qui se fait aujourd'hui pour éviter justement ce problème de voir un acquéreur avec uniquement un appartement sans place de parc. Mais, là aussi, il faut contrôler que ce droit de préemption qui existe de par la loi a été supprimé par une convention. Ce n'est souvent pas le cas pour les im-

meubles qui ont été construits il y a quelques décennies.

Il faut souligner que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en cas d'une transaction qui correspond à une vente. S'il s'agit d'un héritage ou d'une donation, tel n'est pas le cas même si le droit de préemption a été réintroduit. Mais ce ne sont pas les seuls cas et, avant de conclure un contrat dont l'objet est un immeuble sur lequel il existe un droit de préemption, de par la loi ou de par une convention, il vous faut être très prudent et demander à votre notaire de contrôler qu'il n'y a pas de risques de voir l'immeuble vous échapper.

#### BON À SAVOIR

- **Le droit de préemption, de par la loi, n'existe pas dans le cadre de la copropriété par étages. Mais ce droit de préemption a pu être réintroduit. Il faut donc contrôler à chaque fois.**
- **Le droit de préemption, de par la loi, existe pour les places de parc dans un garage souterrain. Mais il peut avoir été supprimé. Il faut donc s'assurer que le droit de préemption a été supprimé.**



## VOTRE LEGS, NOTRE ACTION, LEUR VIE PAR-DELÀ LE CONFLIT

Penser au CICR dans votre testament est très facile et c'est l'une des plus belles façons pour vous d'aider les victimes de conflits armés. Demandez dès à présent notre brochure legs.

#### Pour en savoir plus, veuillez vous adresser à :

Marie-Jo Girod, responsable du programme legs et dons.  
Tél: 022 730 33 76 E-mail: mgirodblanc@icrc.org

Cette fillette de 9 mois, qui n'a connu que la violence de la guerre, vit avec sa famille dans un camp de déplacés en Syrie, soutenu par le CICR.

**DEMANDEZ LA BROCHURE LEGS** – Complétez et renvoyez cette carte-réponse dès aujourd'hui au CICR, en ayant la garantie qu'elle sera traitée en toute confidentialité.

Je souhaite recevoir la brochure.

Mme  M

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

NPA \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_



**CICR**

#### À retourner à :

Marie-Jo Girod, responsable du programme legs et dons

Comité international de la Croix-Rouge (CICR)  
Avenue de la Paix 19  
1202 Genève