



## Indivision : droit substitution et préemption

Par **sd01**, le **15/04/2009** à **16:35**

Bonjour,

Séparée depuis 2005, j'avais acheté en indivision avec mon ex-concubin une maison que je n'habite plus mais dont j'ai continué à rembourser ma part de l'emprunt depuis 4 ans.

En novembre 2008, mon ex qui habitait jusqu'à présent la maison, a déménagé et a cessé de rembourser sa part d'emprunt. La banque a entamé une démarche contentieuse ce qui nous a poussé à accepter une offre d'achat, ce qu'il avait refusé jusqu'à présent.

A noter que cette offre est très inférieure au prix du marché car il a toujours refusé de me faire parvenir les clés de la maison tout en me déléguant les démarches pour trouver un acquéreur ! L'acquéreur a donc accepté d'acheter un bien qu'il n'a jamais visité...

Pour des raisons de planning, nous ne sommes pas allés signer le compromis ensemble et j'ai été la première à signer. Or, au lieu de signer à son tour le compromis, il a pris un exemplaire pour le faire examiner par son notaire... mais c'est son avocat qui a fait valoir l'article 1873-12 du code civil pour que mon ex rachète ma part (droit de substitution et de préemption).

Mes questions :

- peut-il vraiment faire valoir cet article alors que dans le compromis il est bien explicite que tous deux nous vendions la totalité du bien ? = je ne cherchais pas à vendre de mon côté tout ou partie de mes droits dans le bien indivis.
- est-ce que je peux refuser de lui vendre ? Si oui, peut-il se retourner contre moi ?
- dans l'article 815-14, il est fait mention d'un délai de deux mois après lequel la déclaration de préemption est nulle : comment faut-il comprendre cela ?
- quelqu'un a-t-il été confronté à ce genre de situation ? Comment cela s'est-il résolu ?

Merci pour vos réponses tant d'un point de vue juridique que personnel, car vous l'aurez sûrement compris tout cela est pris dans un contexte extrêmement tendu et l'impression d'avoir été manipulée (encore une fois), + deux enfants au milieu.