



[65] L'extinction du droit de préemption subsidiaire

Lorsqu'un locataire s'est vu délivrer un congé pour vendre et qu'il a décliné l'offre d'achat que ce dernier implique, il bénéficie d'un droit de préemption subsidiaire lorsque son propriétaire vend finalement à des conditions ou à un prix plus avantageux (art. 15 II al. 4 loi n°89-462 du 6 juillet 1989). Mais combien de temps l'ex-locataire bénéficie-t-il de son droit ? Autrement dit, qu'en est-il lorsque la vente aurait lieu cinq ou dix ans après qu'il ait refusé l'offre à lui faite ou que le délai qui lui était imparti pour accepter ait expiré ?

Dans le silence des textes le juriste en est réduit à la conjecture. Il y aurait deux réponses possibles. La première serait d'appliquer le délai de prescription quinquennale, qui est désormais le délai de prescription de droit commun (art. 2224 C. civ.). La seconde, moins évidente à mettre en œuvre mais plus fine et plus juste, serait de dire que le droit de l'ex-locataire ne s'éteint pas tant que perdure l'intention du propriétaire de vendre. Si par exemple le propriétaire maintient son intention pendant six mois, un ou deux ans, renonce, puis, après un certain laps de temps, reprend des recherches ou reçoit une offre d'achat, le droit de préemption subsidiaire s'est éteint lors de l'interruption. Si au contraire le propriétaire persévère dans son intention pendant des années, le droit de préemption subsidiaire s'en trouve prolongé d'autant.