



[63] Le droit de préemption de l'ex-locataire déguerpissant

Est-ce qu'un ex-locataire qui a quitté les lieux bénéficie toujours de son droit de préemption ? Répondre à cette question exige de distinguer trois cas.

1. Le droit de préemption dans le cas de la vente. -- Le locataire d'un appartement a quitté les lieux, après avoir donné congé, ou même à l'expiration du terme et en l'absence de renouvellement. Le propriétaire (soumis à l'article 10 I alinéa 1^{er} de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation) veut vendre. Scrupuleux, il se demande si son locataire bénéficie toujours d'un droit de préemption.

Nous pouvons lui répondre que son ex-locataire n'a plus de droit, et qu'il n'aura donc pas à procéder à une purge. En effet, la condition pour bénéficier du droit de préemption c'est d'être locataire, il faut un contrat de location et la vente doit avoir lieu au cours du bail (les seules complications sont extérieures à notre cas, elles tiennent d'une part à l'effectivité de l'occupation des lieux, qui semble être exigée, d'autre part à l'occupation sans droit ni titre, lorsque l'occupant est de bonne foi, qui bénéficierait du droit de préemption jusqu'à la libération des locaux).

2. Le droit de préemption subsidiaire dans le cas du congé pour vendre. -- Mais il en va autrement dans le cas où le départ du locataire est dû au fait que le propriétaire lui a donné un congé pour vendre. En ce cas le locataire bénéficie d'un droit de préemption (en vertu de l'article 15 II alinéa 4 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989). S'il a quitté les lieux, c'est donc qu'il n'a pas souhaité acheter. Le problème surgit du droit de préemption subsidiaire (ou second) qui a remplacé, en législation, le droit de substitution. L'ex-locataire en bénéficie lorsque finalement la vente doit se faire à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur.

En ce cas une personne qui n'est plus locataire jouit d'un droit de préemption, mais c'est précisément ce que l'on souhaite, et, comme l'on noté les juges, exiger un bail en cours viderai la loi de son sens (Dijon, 23 mai 2000).

3. Le droit de préemption subsidiaire dans le cas de la vente. En revanche, en dehors du cas de congé pour vendre, dans l'hypothèse donc de la vente simple, ce droit de préemption subsidiaire peut poser difficulté lorsqu'entre-temps le locataire a quitté les lieux. Comprendons bien le cas. Le propriétaire veut vendre, il en informe son locataire. Ce dernier n'est pas intéressé, puis il quitte les lieux. Enfin le propriétaire trouve un acquéreur, mais à des conditions ou à un prix plus avantageux qu'initialement. L'ex-locataire bénéficie-t-il du droit de préemption subsidiaire ?

La lettre des textes parle de notifier au « locataire ». Mais au locataire à quelle date ? De même, l'on dit que « ces droits s'exercent en cours de bail (Jurisclasseur Bail à loyer Fasc. 234 B. Vial-Pedroletti (11, 2006) Points clés), mais nous venons de voir que ce n'était pas

toujours vrai. Y aurait-il une sorte de droit acquis, par le locataire, lors de la première notification ?

Imaginons qu'ensuite du départ du locataire l'appartement soit reloué, et qu'alors se pose la question du droit de préemption subsidiaire. Qui, de l'ex ou du nouveau locataire, sera titulaire de ce droit ? L'un ou l'autre, assurément. Nous pencherons pour le second, pour le locataire actuel, successeur, en quelque sorte, des droits du premier. C'est dire qu'en l'absence de nouvelle location le locataire qui a décliné l'offre une première fois, puis qui a quitté les lieux, ne bénéficie pas du droit de préemption subsidiaire.