

500 Internal Server Error

The server encountered something unexpected which didn't allow it to complete your request. We apologise for this. You can go back to the home page or try clicking back in your browser to try again.

Cession de baux: Garantie Solidaire

Au regard de la conjoncture économique au UK, de nombreux bailleurs exigent de plus en plus de p tel par exemple une garantie solidaire (« *Authorised Guarantee Agreement* » ou « *AGA* »). Une telle garantie est généralement fournie à un bailleur lors de la cession d'un bail commercial par un locataire. Nous avons pensé qu'il serait utile de rappeler ici ce qu'est la Garantie Solidaire (« GS ») et ses possibles conséquences, si, en tant que locataire de votre local commercial, vous envisagez une cession de votre bail.

Qu'est-ce qu'une GS?

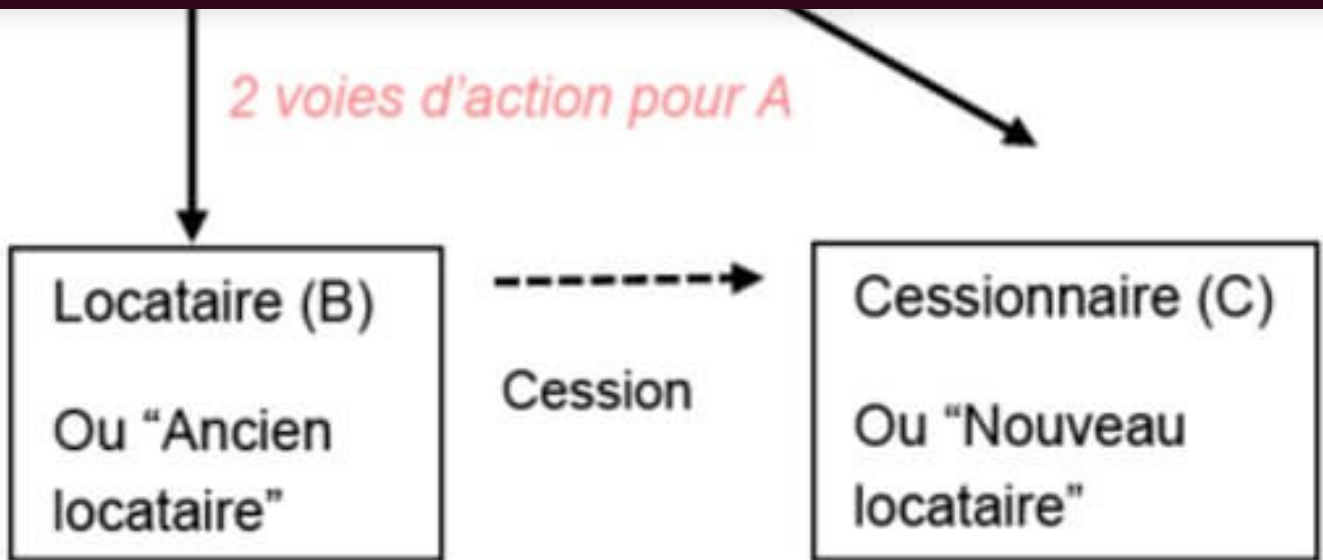
La loi anglaise de 1995 sur les propriétaires et locataires est la législation de référence qui a introduit de GS, et s'applique à tous les baux conclus après le 1er janvier 1996. Elle concerne un locataire sortant (« ancien locataire ») qui cède un bail à un tiers (« nouveau locataire » / « cessionnaire »).

Il est important de comprendre ici la différence existant en droit anglais entre un ancien bail (conclu avant le 1er janvier 1996) et un nouveau bail (conclu après le 1er janvier 1996).

Anciens baux (conclus avant le 1er janvier 1996)

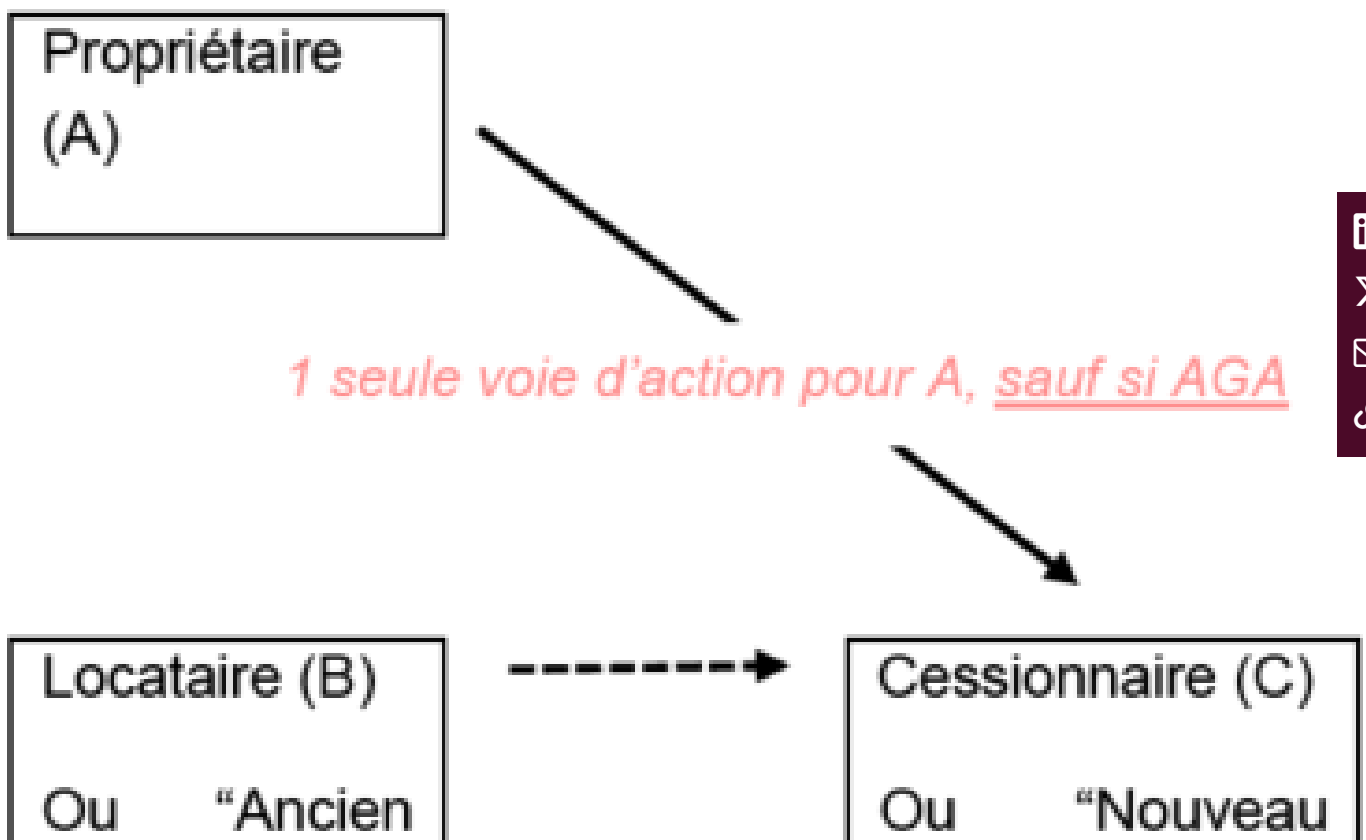
Propriétaire
(A)





Dans un bail antérieur à 1996, vous aurez un propriétaire (A) et un locataire en place (B). Si B décide de céder son bail au cessionnaire (C), C devient alors le nouveau locataire et B l'ancien locataire. Si C ne respecte pas les termes du bail, A aura soit le choix de poursuivre en exécution forcée du bail soit C (en tant que locataire défaillant), soit B (en tant que partie au contrat initial).

Nouveaux baux (conclus après le 1er janvier 1996)



Dans ce schéma, le locataire, B, cède son bail à C. Dans ce cas précis, une fois que le bail a été cédé, B est « libéré » de ses obligations en vertu du bail.

Ceci étant dit, par application de l'article 6 de la loi de 1995, le propriétaire A peut exiger de l'ancien locataire B qu'il s'engage solidairement avec le cessionnaire C au titre d'une GS. A noter que le propriétaire ne pourra se reposer sur cette GS que si elle a été expressément incluse dans le bail.

Dans notre exemple, si B a donné à A une GS lorsqu'il a cédé son bail à C, alors B sera tenu responsable si C ne respecte pas les obligations et conditions contenues dans le bail (tel entre autres : obligations de paiement du loyer et des charges locatives (et d'arriérés éventuels), de décoration des locaux à des périodes spécifiques, etc.)

Que peut faire l'ancien locataire si le propriétaire le contraint à payer des arriérés de loyers dûs par le cessionnaire (nouveau locataire)?

Cela dépendra des termes du bail et de la GS.

L'une des options pour l'ancien locataire contraint de payer les sommes dûes en vertu du bail et que le locataire aurait dû s'acquitter, sera de demander au propriétaire de redevenir lui-même le locataire principal du local, par l'octroi d'un bail principal (« *overriding lease* »). D'une certaine manière, quitte à être contraint de payer les loyers en lieu et place du locataire défaillant, autant aussi reprendre possession du local en question.

Avant de procéder ainsi, B devra considérer sérieusement (1) tous les risques et conséquences qui résulteraient du fait qu'il reprenne son statut de locataire principal et (2) les conditions et délais à respecter pour pouvoir bénéficier de cette procédure, s'il le souhaite.

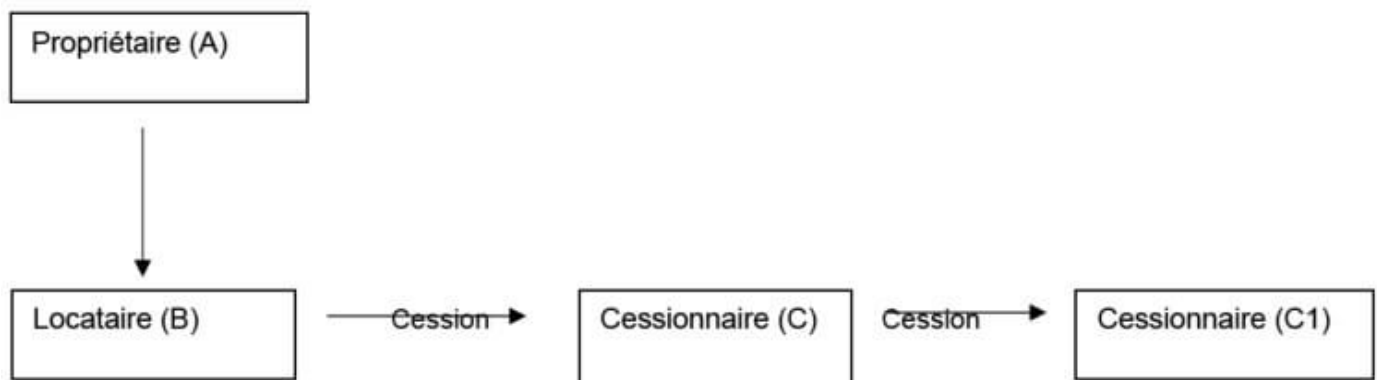
Dans certains cas, et selon la rédaction des termes de la GS, il peut s'agir d'une obligation (plutôt qu'une option) de prendre un nouveau bail des locaux si le cessionnaire devient insolvable. Solliciter les conseils



stade.

L'ancien locataire pourrait-il cesser d'être responsable?

Oui, cela peut arriver (sous conditions) avant l'expiration du bail, puisque la GS n'a vocation à s'appliquer au cessionnaire immédiat de l'ancien locataire (C). Si le cessionnaire actuel (C) cède lui-même le bail à un nouveau cessionnaire (C1) avant l'expiration de celui-ci, et que C fournit lui-même à A une GS dans son acte de cession, B ne sera plus tenu responsable au titre de la GS en vertu de laquelle il s'était engagé.



Conclusion

Comme vous pourrez le constater à la lecture de cet article, en dépit des mesures temporaires qui avaient été mises en œuvre durant la pandémie pour protéger les locataires défaillants dans le cadre du recouvrement des loyers et charges impayés, si une garantie solidaire vous est exigée lors de la conclusion d'un bail, il est important de bien en comprendre la portée et de solliciter les conseils d'un avocat, avant la signature de l'acte.

Malheureusement, céder son bail ne signifie pas automatiquement dire « good bye » à ses obligations contractuelles.

N'hésitez pas à consulter notre [page internet](#) et à nous contacter pour tout conseil juridique dans ce domaine.



[Accessibility](#)

[Privacy](#)

[Cookies](#)

[Legal notices](#)

[Modern slavery statement](#)

[Mailing list sign up](#)

Connect with us

