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 tontry again.

Q Je suis propriétaire d’un bien immobilier à usage commercial. Mon locataire actuel, une société britannique, a été mis en liquidation et n'est pas en mesure de payer son loyer. Quelles sont mes options ?

R Vous serez traité en tant que créancier chirographaire dans la liquidation de votre locataire et dans le meilleur des cas, vous pourriez recevoir une distribution de liquidation, contre la somme qui vous était due au départ. Les recours habituels dont dispose un propriétaire en cas de non-paiement du loyer sont limités par la loi sur l'insolvabilité de 1986 (Insolvency Act 1986).

Les recours qui pourraient encore être disponibles en vue du recouvrement des loyers comprennent le prélèvement de tout ou partie d’un dépôt de garantie de loyer, ou encore le recouvrement du loyer auprès d'un sous-locataire ou encore par la mise en oeuvre d’une garantie qui aurait été fournie par un tiers ou en vertu d’un accord de garantie autorisé (Authorised Guarantee Agreement – « AGA"). Nous nous sommes concentrés ci-dessous sur les AGAs.

Qu'est-ce qu'une AGA ?

propriétaire contractant avec une nouvelle partie (éventuellement inconnue ou non choisie par celui-ci). Le locataire sortant qui cède un bail qui aurait été accordé après le 1er janvier 1996 ne sera responsable que s'il a conclu une AGA. L'AGA est essentiellement une garantie octroyée par un locataire sortant que les obligations du locataire entrant seront respectées. Cela signifie que si le locataire entrant n'effectue pas les paiements dus à leur échéance, en vertu des dispositions du bail, alors le locataire sortant devra les payer en lieu et place du locataire entrant.

Merci de noter que soit le bail pourrait contenir la nécessité qu'une AGA soit donnée par le locataire sortant, soit le propriétaire pourrait l'exiger.

Q J'ai fourni une AGA à une société britannique actuellement en liquidation. Suis-je responsable de toutes les dettes en vertu du bail ?

R Selon les termes de l'AGA, vous serez responsable de toutes les obligations locatives jusqu'à la fin de la durée du bail ou jusqu'à ce que vous en soyez libéré, ce qui peut se produire si le bail est cédé une nouvelle fois. Vous pourriez être en mesure de négocier votre sortie de la responsabilité de l'AGA en fonction du niveau d'endettement, de l'intérêt commercial que présente le bien immobilier en question et du pouvoir de négociation des parties.

Q Dans le cadre de la procédure de liquidation, le bail est automatiquement résilié. Le propriétaire peut-il reprendre possession du bien en question et se reposer également sur l'AGA ?

R Oui - le propriétaire peut reprendre possession du bien immobilier à usage commercial s'il y a eu une renonciation du droit au bail (disclaimer) par le liquidateur (ou si le bail est annulé - forfeited) ; le propriétaire peut toujours réclamer en vertu de l'AGA et n'est pas obligé de reprendre le bien en question ; une telle décision peut être influencée par les conditions du marché.

Dans le cas d'une renonciation du droit au bail (disclaimer), le locataire sortant demeure responsable et, selon les modalités de l'AGA, peut même être invité à prendre un nouveau bail.

société britannique qui est aujourd'hui en liquidation - puis- je récupérer ces marchandises ?

R Vous devrez vérifier vos conditions générales de vente de marchandises pour voir si elles comportent une clause de réserve de propriété (retention of title - « ROT »). Une clause ROT peut prendre de nombreuses formes différentes ; mais la caractéristique commune est que le « titre » ou la propriété des marchandises est réservé au fournisseur et n'est pas transféré tant que le fournisseur n'a pas été payé. Si vos conditions générales de vente contiennent une clause ROT qui est valable, vous devrez alors faire valoir votre droit sur les marchandises et les revendiquer immédiatement auprès du liquidateur. Il pourra alors vous être demandé de venir identifier vos marchandises.

Q Que faire si mes marchandises ont été vendues ?

R Une vente ultérieure de ces marchandises à un utilisateur final fera échec à une réclamation au titre de la clause ROT et empêchera leur récupération. Au lieu de cela, vous pourriez faire une réclamation de traçage du produit de cette vente, mais cela peut être difficile. Si, en revanche, les marchandises ont été vendues dans le cadre de la reprise de la société en exploitation, il est probable qu'elles aient été vendues avec un droit de réserve de propriété s'appliquant sur celles-ci. Dans une telle situation, vous pourriez être en mesure de récupérer vos marchandises auprès de la société qui a repris l'activité ou, tout au moins, de négocier les conditions avec cette dernière.

Browne Jacobson

© 2025 Browne Jacobson LLP - All rights reserved