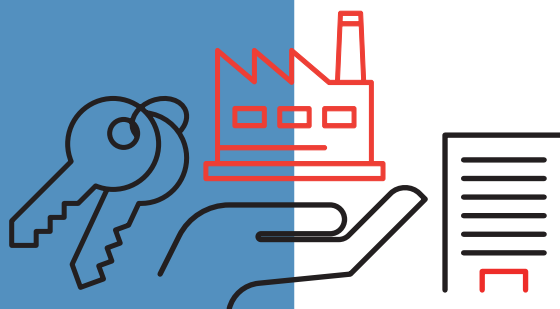
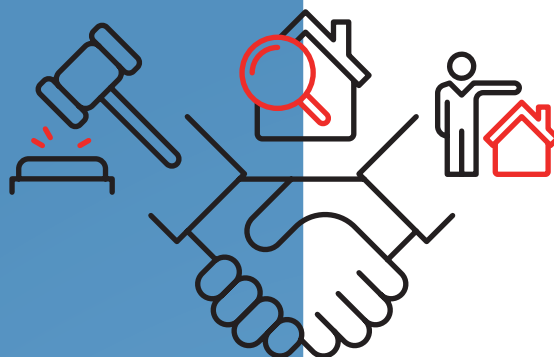


Construire ses projets avec sérénité, c'est possible :
analyse, conseil et suivi personnalisé



CLAUDE ASSURANCE DU BAIL : QUELLES CONSÉQUENCES SUR VOTRE CONTRAT D'ASSURANCE



Une cohérence est nécessaire entre votre contrat d'assurance et les différents baux que vous avez signés (ou que vous serez amené à signer en tant que locataire ou propriétaire) et cela dans le but d'éviter un éventuel défaut d'assurance.



Le bail - Définition

Il s'agit d'un document contractuel matérialisant les droits et les obligations du propriétaire et du locataire.

Même si la loi n'oblige pas expressément le bailleur (propriétaire) et le preneur (locataire) à contracter un bail commercial par écrit, nous vous recommandons fortement de le faire afin de vous prémunir de certains litiges.

Le bail est conclu pour une durée minimum de 9 ans (article L145-4, alinéa 1^{er}, du code de commerce), seul le locataire peut résilier le bail au bout de 3 ans. Il prévoit généralement les articles suivants (liste non exhaustive) :

- La durée
- Le loyer
- Les obligations du bailleur
- Les obligations du locataire
- L'assurance
- La sous-location
- La résiliation
- Le renouvellement
- La répartition des travaux.

LES RISQUES LOCATIFS

Lors de la survenance d'un dommage au bien immobilier, le locataire en est tenu responsable le temps de la location. En cas de sinistre engageant sa responsabilité, il sera donc obligé de prendre en charge les réparations de ces dommages.

Afin de se prémunir contre les conséquences financières d'un tel événement, **la loi oblige les locataires, dans la majorité des cas, à souscrire une assurance couvrant les risques locatifs ordinaires.**

Dans le cas d'un immeuble locatif avec plusieurs locataires, le locataire partiel est tenu de s'assurer pour la totalité du bâtiment qu'il occupe : c'est ce que l'on appelle les risques locatifs supplémentaires.

Son assureur devra alors prendre en charge les dommages causés à l'ensemble du bâtiment.

Exemple. le locataire partiel d'une surface de 1 000 m² sur une surface totale de 15 000 m² devra s'assurer :

- en risques locatifs pour une valeur correspondant à ses 1 000 m²
- en risques locatifs supplémentaires pour une valeur correspondant au 14 000 m² restants

A défaut, et en cas de sinistre, l'assureur limitera son indemnisation au maximum aux 1 000 m² assurés et le locataire devra prendre en charge personnellement les dommages sur les 14 000 m² supplémentaires :

il est donc important de veiller à ce que cette garantie soit suffisamment évaluée.

Dans la pratique, il est fréquent que le bâtiment soit assuré dans sa totalité par le propriétaire pour le compte de l'ensemble des locataires : le coût de l'assurance étant alors répercuté dans les loyers.

LA SOUS-LOCATION

En cas de sous-location, un contrat entre le locataire principal et le sous-locataire sera nécessaire pour la mise à disposition de tout ou partie du local, en contrepartie du versement d'un loyer.

Certaines démarches devront être effectuées par le locataire auprès du propriétaire : il devra obtenir l'accord de ce dernier concernant la sous-location. De plus, le montant des loyers ne devra pas excéder ceux payés par le locataire au propriétaire.

Le locataire devra veiller au respect des clauses de son bail (notamment si celui-ci ne lui interdit pas la sous-location ainsi que sur la destination des locaux) et il reste toujours garant du sous-locataire pour les dommages que ce dernier pourrait causer.

Afin d'éviter une éventuelle insuffisance de garantie les locataires et les sous-locataires devront s'assurer par des contrats distincts.



VOUS ÊTES LOCATAIRE

CONVENTION À TITRE GRATUIT

En l'absence d'une convention écrite, ou sauf dispositions particulières dans cette convention, le locataire est tenu d'assurer ses risques locatifs et son contenu. Le propriétaire doit quant à lui assurer son bâtiment et sa responsabilité civile en tant que propriétaire non occupant. En présence de clauses dérogatoires, il convient de se reporter au tableau ci-contre.



CLAUSE ASSURANCE DU BAIL	VOTRE OBLIGATION D'ASSURANCE	CONSÉQUENCE SUR LE RECOURS
Risques locatifs	Vous êtes tenu d'assurer vos risques en tant que locataire	Le preneur et son assureur conservent leurs droits à recours contre le propriétaire et son assureur
Risques locatifs renonciation à recours contre le propriétaire	Vous êtes tenu d'assurer vos risques en tant que locataire	Le preneur et son assureur conservent leurs droits à recours uniquement contre l'assureur du bailleur
Risques locatifs avec renonciation à recours contre le propriétaire et son assureur	Vous êtes tenu d'assurer vos risques en tant que locataire	Ni le preneur ni son assureur ne peuvent exercer de recours contre le bailleur et son assureur
Assurance pour le compte du bailleur avec renonciation à recours réciproque contre le bailleur et son assureur	Vous êtes tenu d'assurer vos risques en tant que locataires et le bâtiment pour le compte du bailleur	Ni le preneur ni son assureur ne peuvent exercer de recours contre le bailleur et son assureur (et réciproquement) : le bailleur ne pourra pas exercer de recours contre le preneur et son assureur
Exonération des risques locatifs et renonciation à recours réciproque contre le bailleur et son assureur	Vous n'êtes pas tenu d'assurer vos risques locatifs	Aucune des parties (bailleur, preneur et assureurs) ne pourra exercer de recours



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE

CLAUSE ASSURANCE DU BAIL	VOTRE OBLIGATION D'ASSURANCE	CONSÉQUENCE SUR LE RECOURS
Risques du bailleur	Vous êtes tenu d'assurer vos risques en tant que propriétaire non occupant	Le bailleur et son assureur conservent leurs droits à recours contre le locataire et son assureur
Risques du bailleur renonciation à recours contre le locataire	Vous êtes tenu d'assurer vos risques en tant que propriétaire non occupant	Le bailleur et son assureur conservent leurs droits à recours uniquement contre l'assureur du locataire
Risques du bailleur avec renonciation à recours contre le locataire et son assureur	Vous êtes tenu d'assurer vos risques en tant que propriétaire non occupant	Ni le bailleur ni son assureur ne peuvent exercer de recours contre le locataire et son assureur
Assurance pour le compte du locataire avec renonciation à recours réciproque contre le locataire et son assureur	Vous êtes tenu d'assurer vos risques en tant que propriétaire non occupant et les risques locatifs	Ni le bailleur ni son assureur ne peuvent exercer de recours contre le locataire et son assureur (et réciproquement) : le preneur ne pourra pas exercer de recours contre le bailleur et son assureur



ALERTES

1. LES CLAUSES DE RENONCIATIONS À RECOURS CONCERNENT TANT LES RISQUES LOCATIFS QUE LES BIENS PROPRES (MATÉRIELS ET MARCHANDISES) APPARTENANT AU LOCATAIRE.
2. DEPUIS LA LOI « ALUR », LE PROPRIÉTAIRE EST TENU DE SOUSCRIRE UN CONTRAT PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT GARANTISSANT AU MINIMUM LA RESPONSABILITÉ CIVILE.

QUELQUES EXEMPLES

CLAUSE DE RENONCIATION À RECOURS RÉCIPROQUE

Le Bailleur renonce à tous recours envers le Preneur et ses assureurs. Il s'engage de même à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le Preneur et ses assureurs et à la faire figurer dans ses polices d'assurance.

À titre de réciprocité, le Preneur renonce à tous recours envers le Bailleur et ses assureurs. Il s'engage de même à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le Bailleur et ses assureurs, et à la faire figurer dans ses polices d'assurances.

Conséquence :

ni le bailleur ni son assureur ne peuvent exercer de recours contre le preneur et son assureur (et réciproquement) : le preneur ne pourra pas exercer de recours contre le bailleur et son assureur.

CLAUSES DE RENONCIATION À RECOURS UNILATÉRAL ÉTENDUES AUX ASSUREURS

Le Preneur renonce à tous recours envers le bailleur et ses assureurs.

Conséquence :

Ni le preneur ni son assureur ne peuvent exercer de recours contre le bailleur et son assureur

CLAUSES DE RENONCIATION À RECOURS UNILATÉRAL

Le Preneur renonce à tous recours envers le bailleur.

Conséquence :

Le preneur ne peut pas exercer de recours contre le bailleur.



ASSURANCE POUR COMPTE DU PROPRIÉTAIRE

Le preneur agissant tant pour son compte que pour celui du propriétaire, ce dernier ayant renoncé dans le bail au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le locataire en application des articles 1302, 1732, 1733, 1734 et 1735 du code civil, l'assureur renonce au recours que, comme subrogé dans les droits du locataire, il pourrait exercer contre le propriétaire, dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garanties.

Conséquence :

Le preneur doit s'assurer pour le compte du propriétaire. De plus, ni le preneur ni son assureur ne peuvent exercer de recours contre le bailleur et son assureur (et réciproquement) : le bailleur ne pourra pas exercer de recours contre le preneur et son assureur.

En cas de changement de locataire ou dans le cadre d'une procédure collective, en qualité de propriétaire, votre local ne sera plus assuré. Il sera donc impératif de souscrire un contrat propriétaire non occupant afin de continuer de bénéficier de garanties couvrant les dommages subis et causés par le bâtiment.

Cette clause est notamment utilisée en cas d'intérêt commun entre le bailleur et le locataire.

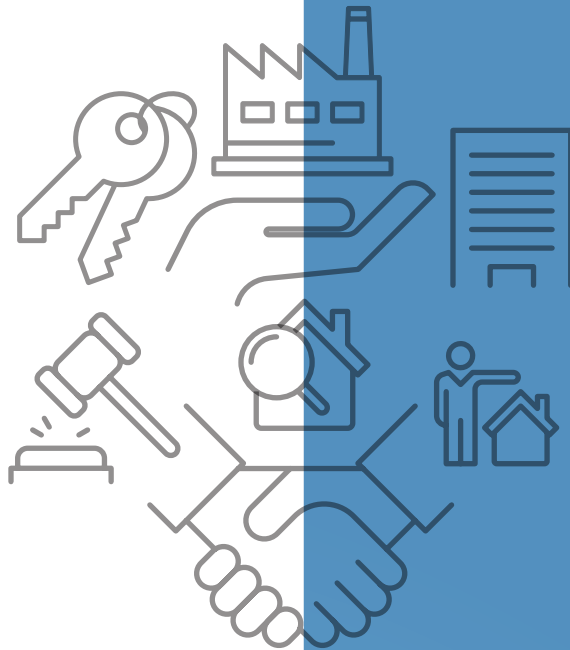
EXONÉRATION DES RISQUES LOCATIFS ET RENONCIATION À RECOURS RÉCIPROQUE

Le Bailleur et ses assureurs exonèrent le Preneur et ses assureurs de ses risques locatifs et renoncent expressément à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre celui-ci et ses assureurs (et réciproquement) : le preneur et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre du bailleur et de ses assureurs.

Conséquence :

Ni le bailleur ni son assureur ne peuvent exercer de recours contre le locataire et son assureur (et réciproquement) : le preneur ne pourra pas exercer de recours contre le bailleur et son assureur.





Contact
Pôle Entreprise :
04 74 02 93 70
entreprise@mvra.fr

N° ORIAS 07 001 617