



Department:
Direction Pro-PE
Solutions d'Assurances

Country:
France

LE BAIL

Qu'est-ce qu'un bail ?

Le bail est un contrat de location qui régit les obligations entre le bailleur et le preneur.

Bailleur = propriétaire

Preneur = locataire

Les clauses ne sont opposables qu'aux signataires.

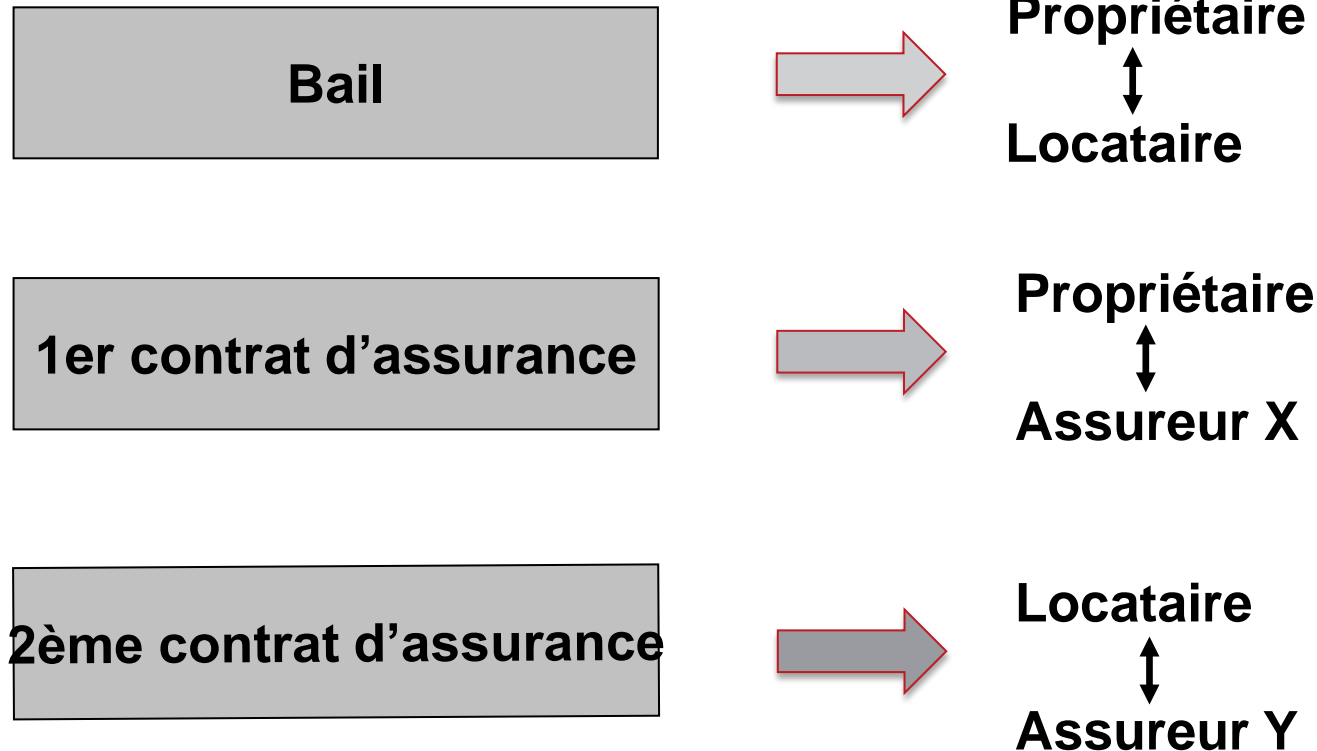
LE BAIL

Si aucune clause spécifique concernant l'assurance n'est prévue:

- Le propriétaire doit assurer les murs du local donné en location
(« garantie du bâtiment »)
- Le locataire doit assurer les murs du local pris en location
(« garantie des risques locatifs »)

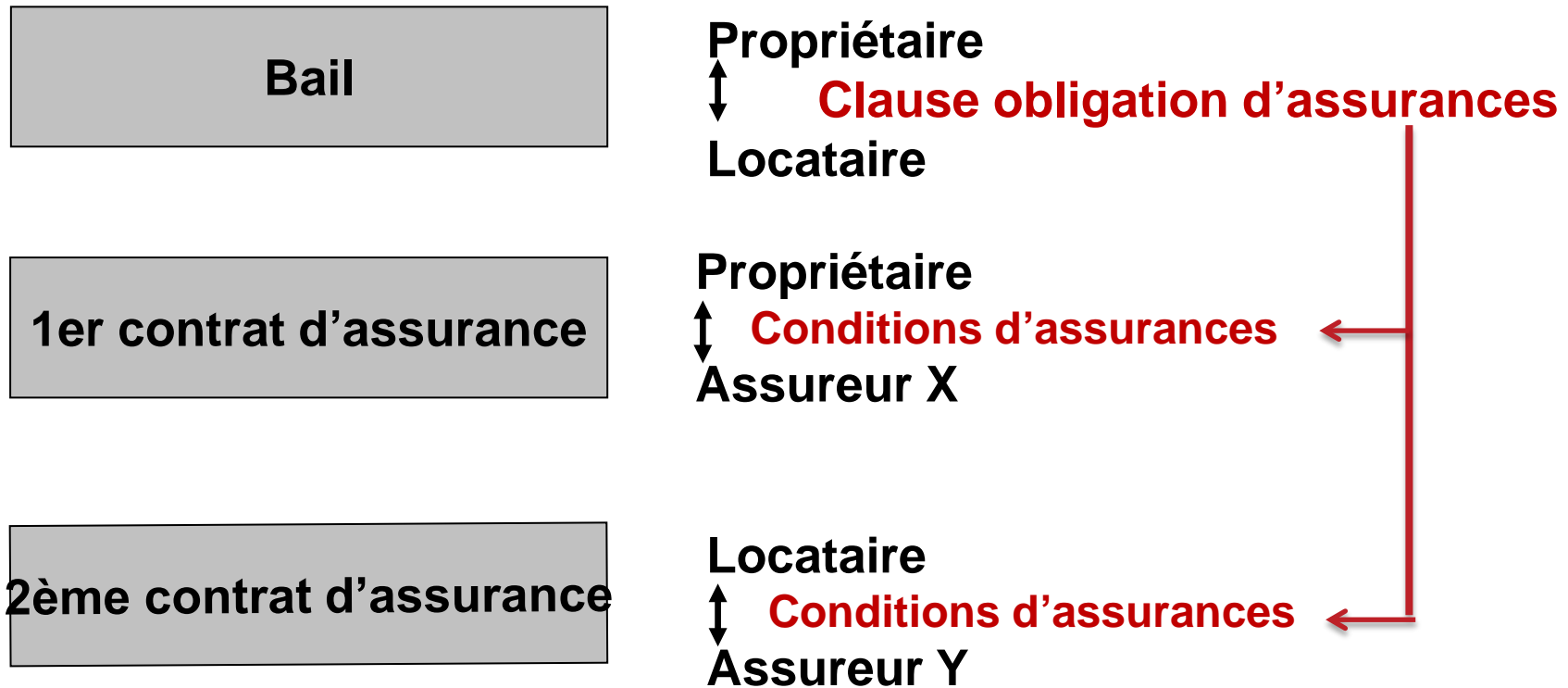
LE BAIL

Nous sommes donc en possession de trois contrats avec des signataires différents:



LE BAIL

Objectifs: mettre les contrats d'assurances en conformité avec la « clause d'assurances » du bail afin que les clauses soient opposables à toutes les parties.



1ère clause type que l'on peut trouver dans un bail⁶

Le preneur devra assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux à une compagnie « notoirement solvable » les mobiliers, matériels et marchandises, les glaces ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Comment assurer le propriétaire et le locataire ? ⁷

- **le propriétaire doit assurer son bâtiment**
- **le locataire doit assurer ses risques locatifs**

Aucune clause n'est à insérer dans les contrats.

2ⁱème clause type que l'on peut trouver dans un bail

Le preneur devra assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux à une compagnie « notoirement solvable » les mobiliers, matériels et marchandises, les glaces ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le preneur renoncera à tout recours contre le bailleur.

Comment assurer le propriétaire et le locataire ?⁹

- **le propriétaire doit assurer son bâtiment**
- **le locataire doit assurer ses risques locatifs**

Aucune clause n'est à insérer dans les contrats.

100% PRO prévoit d'office la renonciation à recours contre le propriétaire si cette clause est intégrée au bail.

Se reporter aux Dispositions Générales:

La vie du contrat/ Les déclarations et leurs conséquences/ Renonciation à recours

3ième clause type que l'on peut trouver dans un bail¹⁰

Le preneur devra assurer l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux à une compagnie « notoirement solvable » les mobiliers, matériels et marchandises, les glaces ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le preneur renoncera à tout recours contre le bailleur et son assureur.

Comment assurer le propriétaire et le locataire ?¹¹

- **le propriétaire doit assurer son bâtiment**
- **le locataire doit assurer ses risques locatifs**

100% PRO prévoit d'office la renonciation à recours contre le propriétaire si insertion dans le bail, **mais pas contre son assureur.**

Il convient alors de cocher sur l'applicatif cette renonciation et la clause est émise automatiquement aux Dispositions Particulières. *(voir map suivante)*

Attention! en Fabrication Négoce il faut insérer une clause 998 pour préciser cette renonciation contre l'assureur.

Surprime = 20% primes Incendie et Dégâts Des Eaux.

Ecran et clause

voie.			
N° et nom de voie *	2 RUE LUIGI CHERUBINI		
Complément 1	Chez, Appart, N° BAL, Escalier, Couloir, Etage, ...		
Complément 2	Entrée, Tour, Immeuble, Bâtiment, ...		
Lieu dit / BP	LA PLAINE ST DENIS		
Code Postal * / Ville *	93210 / ST DENIS		
Normalisation des adresses ✓ Adresse normalisée Vérifier l'adresse			
Superficie des locaux * ?	100 m ²	Valeur du contenu* ?	200000 €
Qualité de l'occupant *	Locataire Total <input checked="" type="checkbox"/>	Zone Artisanale, Commerciale ou Industrielle *	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="radio"/> non
Exclusion bâtiment ou risques locatifs * ?	<input type="radio"/> oui <input checked="" type="radio"/> non	Assurance pour compte du propriétaire * ?	<input type="radio"/> oui <input checked="" type="radio"/> non
Renonciation à recours contre les propriétaires et les assureurs *	<input checked="" type="radio"/> oui <input type="radio"/> non		
Stockage produits dangereux ?	<input type="radio"/> oui <input checked="" type="radio"/> non	Emballages > 50 m ³	<input type="radio"/> oui <input checked="" type="radio"/> non
Chambre(s) frigorifique(s) > à 25% de la superficie occupée	<input type="radio"/> oui <input checked="" type="radio"/> non		

RENONCIATION A RECOURS

Vous déclarez que :

- dans le contrat de bail, vous avez renoncé au recours que vous pourriez être fondé à exercer contre le propriétaire et ses assureurs par application des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

4ième clause type que l'on peut trouver dans un bail

Le preneur devra assurer l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux à une compagnie notoirement solvable les mobiliers, matériels et marchandises, les glaces ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le preneur sera tenu de renoncer et faire renoncer son assureur à tous recours contre le bailleur et son assureur.

A titre de réciprocité, le bailleur et son assureur renonceront à tous recours contre le preneur et son assureur.

Comment assurer le propriétaire et le locataire ? ¹⁴

- **le propriétaire doit assurer le bâtiment également pour le compte du locataire. Son contrat devra comporter une clause de renonciation à recours réciproque.**

Son assureur percevra une surprime liée à l'absence de recours.

- **Le locataire n'assurera pas ses risques locatifs. Son contrat devra comporter une clause de renonciation à recours réciproque.**

La surprime payée par le propriétaire sera réintégrée dans ses charges. *(se reporter au paragraphe « charges » du bail)*

Il convient alors de cocher sur l'applicatif cette exclusion des risques locatifs et la clause est émise automatiquement aux Dispositions Particulières *(voir map suivante)*

Ecran et clause

TARIF
017119975

06200 NICE FR

Offre Sites DAB Devis Emission

Imprimer Enregistrer Suspens Bloc Notes Gestion Siège Gestion Suspens

Portefeuille : 997201 Cie : 01 Site : GAIFPDAB 100 % PRO ARTISANS COMMERCANTS AN Suspens : 3877544

Dommages aux biens : Description du site 1 * Indique une information obligatoire

Adresse normalisée

N° et nom de voie *

Complément 1 Chez, Appart, N° BAL, Escalier, Couloir, Etage, ...

Complément 2 Entrée, Tour, Immeuble, Bâtiment, ...

Lieu dit / BP

Code Postal * / Ville * /

Normalisation des adresses
 Adresse normalisée

Superficie des locaux * m² Valeur du contenu * €

Qualité de l'occupant * Zone Artisanale, Commerciale ou Industrielle * oui non

Exclusion bâtiment ou risques locatifs * oui non Assurance pour compte du propriétaire * oui non

Renonciation à recours contre les propriétaires et les assureurs * oui non

Adresse : 2 RUE LUIGI CHERUBINI
93210 ST DENIS

Superficie des locaux professionnels occupés : 100 m²
Qualité : vous êtes Locataire Total des locaux professionnels

EXCLUSION DES LOCAUX - RISQUES LOCATIFS :

Dans le contrat de bail, le bailleur a renoncé à tout recours qu'il pourrait être fondé à exercer par application des articles 1302 et 1732 à 1735 du code civil contre le preneur et ses assureurs et qu'à titre de réciprocité, le preneur et son assureur renoncent à tout recours contre le bailleur et ses assureurs.

En conséquence, nous renonçons à tout recours que, comme subrogé dans les droits du locataire, nous pourrions être fondé à exercer contre le propriétaire et ses assureurs par application des articles 1719 et 1721 du code civil
ET PAR DÉROGATION AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES, LES LOCAUX CI-DESSUS DÉSIGNÉS NE SONT PAS GARANTIS.

5ième clause type que l'on peut trouver dans un bail

Le preneur devra assurer les risques locatifs en valeur à neuf tant pour son compte que celui du bailleur contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux à une compagnie « notoirement solvable ».

Il garantira également les mobiliers, matériels et marchandises, les glaces ainsi que le recours des voisins des tiers.

Ces assurances seront maintenues pendant toute la durée du bail.

Le preneur renoncera à tous recours contre le bailleur.

Comment assurer le propriétaire et le locataire ? ¹⁷

- **Le propriétaire n'assurera pas le bâtiment.**
- **Le locataire assurera les locaux professionnels tant pour son compte que celui du propriétaire avec une clause de renonciation à recours contre le propriétaire**

Clause dite Assurances pour compte à insérer au contrat

Cas fréquent en cas de SCI familiale ou d'intérêts communs.

Le propriétaire, surtout s'il n'existe pas d'intérêts communs, devra veiller à la conformité des déclarations, à la nature des garanties souscrites et à leur montant ainsi qu'au paiement des primes.

Il convient alors de cocher sur l'applicatif l'assurance pour compte et la clause sont émises automatiquement aux Dispositions Particulières. *(voir map suivante)*

Ecran et clause (1)

TARIF 017119975 06200 NICE FR

Offre Sites DAB Devis Emission Imprimer Enregistrer Suspens Bloc Notes Gestion Siège Gestion Suspens

Portefeuille : 997201 Cie : 01 Site : GAIFPDAB 100 % PRO ARTISANS COMMERCANTS AN Suspens : 38775447

Dommages aux biens : Description du site 1 * Indique une information obligatoire

✓ Adresse normalisée

N° et nom de voie * 2 RUE LUIGI CHERUBINI

Complément 1 Chez, Apart, N° BAL, Escalier, Couloir, Etage, ...

Complément 2 Entrée, Tour, Immeuble, Bâtiment, ...

Lieu dit / BP LA PLAINE ST DENIS

Code Postal * / Ville * 93210 / ST DENIS

Normalisation des adresses
✓ Adresse normalisée Vérifier l'adresse

Superficie des locaux * 100 m² Valeur du contenu* 200 000 €

Qualité de l'occupant * Locataire Total Zone Artisanale, Commerciale ou Industrielle * oui non

Exclusion bâtiment ou risques locatifs * oui non Assurance pour compte du propriétaire * oui non

Renoncation à recours contre les propriétaires et les assureurs * oui non

Stockage produits dangereux oui non Emballages > 50 m³ oui non

Chambre(s) frigorifique(s) > à 25% de la superficie occupée oui non

Adresse : RUE DES MOUETTES
29200 BREST

Superficie des locaux professionnels occupés : 230 m²
Qualité : vous êtes Locataire Total des locaux professionnels

ASSURANCE POUR LE COMPTE DU PROPRIÉTAIRE : les locaux professionnels ci-dessus désignés sont assurés tant pour le compte du souscripteur que pour le compte du propriétaire. L'assureur renonce à recours contre le propriétaire.

ACHAT DU BATIMENT EN LEASING

- **Le leaser = propriétaire**
- **Le preneur du leasing qui deviendra propriétaire en fin de contrat = locataire**
- **Si l'occupant exploitant différent du preneur du leasing = sous-locataire.**

Comment assurer les locaux achetés en leasing ? ²⁰

Il convient d'obtenir dans un 1er temps le contrat de leasing et de se reporter au chapitre "Assurances".

En général, le leaser assure pendant la durée du leasing le bâtiment avec clause de renonciation à recours réciproque contre les locataires, sous-locataires et leurs assureurs.

La prime d'assurances est réglée avec les loyers.

Ne pas hésiter à en obtenir confirmation auprès de l'assureur du leaser.

- **Pour le preneur du leasing inutile de garantir le bâtiment.**
- **Pour l'occupant (sous locataire) exclure les risques locatifs.**

Ne pas oublier de garantir les bâtiments à la fin du leasing et le locataire pour les risques locatifs conformément au bail avec fréquemment avec une assurance pour compte (propriétaire SCI et exploitant ayant des intérêts communs).

Rappel:

Un occupant à titre gratuit à une obligation d'assurance.
Il a les mêmes responsabilité qu'un locataire.
Idem pour un sous-locataire.

L'autorisation de sous location doit être prévue dans le bail ou
bénéficier d'un accord écrit du propriétaire.

Précisions

Pourquoi est-il toujours conseillé de prendre connaissance de l'intégralité du bail ?

Entretien et réparations

En général, les baux prévoient que les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil sont à la charge du propriétaire.

Lorsque cette clause met à la charge du locataire les travaux qui incombent en principe au propriétaire, il est conseillé d'insérer une clause 998 pour le préciser.

Précisions

Le paragraphe des charges fournit également des précisions importantes sur les:

- Charges d'assurances
- Charges relatives à la prévention notamment dans les centres commerciaux (répartition au prorata d'occupation des contrats d'entretien des extincteurs, de l'électricité, de gardiennage...)