



Bail 3/6/9 et problème d'assurance

Par Leogar

Bonjour à tous,

Je me pose des questions concernant la bonne rédaction d'un bail 3 6 9 pour un local mis en location dont je suis propriétaire. En effet, suite à un dégât des eaux mon assureur invoque la convention inter assurance IRSI qui dit que c'est à l'assureur de l'occupant de gérer le sinistre. De son côté mon locataire dit que d'après le bail, rien ne l'oblige à déclarer ce sinistre auprès de son assurance et il semble avoir raison. Je me demande si le problème ne vient tout simplement pas de la rédaction du bail.

Le bail a été rédigé par un avocat employé par l'agence immobilière réputée sérieuse qui s'est occupé de la transaction. La partie "assurance" n'avait pas attiré mon attention lors de la signature mais aujourd'hui elle me paraît anormal concernant la responsabilité de chacun en comparaison à d'autres baux professionnels que j'ai pu lire, qui impliquent pour la plupart le preneur aux dommages faits à l'immobilier. La partie assurance est jointe ci-dessous, qu'en pensez vous?

Merci pour votre aide.

Article 14. ASSURANCES

1°) Le Bailleur fera garantir :

A) LES IMMEUBLES, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code Civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur contre les risques suivants :

l'incendie, la foudre, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, toutes explosions, dommages électriques, chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, chocs de véhicules terrestres, ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, malveillance, sabotage, dégâts des eaux, neige sur toiture, pertes de loyers pour une durée qui ne saurait excéder une année, honoraires d'experts à concurrence du barème de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.

Lesdites garanties seront indexées sur l'indice du Coût de la Construction publié trimestriellement par la Fédération Nationale du Bâtiment et des Activités Annexes, le BT 01, l'indice RI ou sur tout autre indice équivalent accepté par le Bailleur.

B) SA RESPONSABILITE CIVILE, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'immeuble.

2°) LE PRENEUR fera garantir :

A) LES MEUBLES, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, contre les risques suivants :

l'incendie, la foudre, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, toutes explosions, dommages électriques, chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, chocs de véhicules terrestres, ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, malveillance, sabotage, dégâts des eaux, honoraires d'experts à concurrence du barème de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.

C) SA RESPONSABILITE CIVILE, vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel,

Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le Bailleur et le Preneur devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

3°) Renonciations à recours Le Preneur renonce à tous recours qu'il serait en droit d'exercer, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation dans des termes identiques. Le Bailleur renonce, exclusivement dans la limite des événements garantis par la police du Bailleur et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et/ou autres occupants et leur personnel ainsi que leurs assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation dans des termes identiques.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le Preneur de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

Les polices souscrites par le Preneur devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur. En cas

de sous-location autorisée, celle-ci devra, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposé au sous-locataire en contre partie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions ci-dessus.

4°) Dans le cas où les activités exercées par le Preneur entraîneraient, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et en outre de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

5°) Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au Bailleur et en vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant l'entrée dans les lieux, une photocopie certifiée conforme de ses polices ; il devra d'autre part justifier du maintien de la police et de l'acquit de ses primes à toute réquisition.