



Bail 3 6 9 et problème d'assurance

Par **Leogar93**, le 19/12/2020 à 10:59

Bonjour,

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 anormale 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.

Par **Chaber**, le 19/12/2020 à 11:32

bonjour

IRSI est une convention signée entre assureurs que les assurés peuvent refuser.

Quelle est l'origine du sinistre?

Le locataire a-t-il subi des dommages personnels?

Par **CUJAS 26150**, le 19/12/2020 à 11:32

Bonjour,

avez-vous une assurance protection juridique?

Par **Leogar93**, le 19/12/2020 à 11:44

Merci pour vos réponses.

En effet, j'ai cru comprendre que la convention IRSI ne regardait que les assurances entre elles mais qu'elle ne pouvait prévaloir sur ce que dit le bail. J'ai envoyé un mail en ce sens à mon assureur qu'il m'a répondu envoyer le dossier au siège de la compagnie, j'attends une réponse.

Mon locataire n'a subi aucun dommages personnel.

Le sinistre semble provenir d'une gouttière défectueuse chez un voisin Le long d'un mur mitoyen.

Une protection juridique recours, semble faire partie des garanties de mon assurance PNE.

Par **Chaber**, le 19/12/2020 à 16:50

[quote]

Mon locataire n'a subi aucun dommages personnel.

[/quote]

Sans dommage le locataire n'a pas à faire de déclaration à son assureur

Par **Leogar93**, le 19/12/2020 à 17:41

Je ne trouve pas anormal qu'il n'ai pas à le faire étant donné le bail.
Mes interrogations se portent plus sur l'éventualité d'un sinistre responsable de sa part qui impacterait l'immobilier. Que ce passera-t'il si le bail ne l'oblige en rien à avoir une assurance pour l'immobilier ?

Par **Chaber**, le **19/12/2020** à **18:58**

l'art 1732 du code civil répond à votre question (il étant le locataire)

"Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute."

Par **Leogar93**, le **19/12/2020** à **19:06**

Très bien mais étant donné que le bail dit qu'il n'a pas à assurer l'immobilier, c'est contradictoire non ?

Par **Chaber**, le **19/12/2020** à **19:57**

Est-il assuré pour ses risques locatifs ?

Par **Leogar93**, le **19/12/2020** à **20:42**

Je n'en sais rien, tout ce qu'il m'a fourni est son attestation d'assurance, j'imagine que oui. Le problème est ce bail qui dit pour résumer que le bailleur doit assurer l'immobilier et le preneur le mobilier. Le sinistre qui a actuellement lieu dans le local montre à moindre échelle la situation: son assureur refuse la gestion du sinistre car le bail n'implique en rien le locataire dans une quelconque responsabilité pour des dommages vis à vis de l'immobilier, qu'il en soit responsable ou pas. Son assureur aura toujours la même réponse quelque soit le sinistre. Est ce que le bail que nous avons signé prévaut sur le code civil ou l'inverse ?

Par **Chaber**, le **20/12/2020** à **07:53**

J'ai relu votre bail concernant les assurances. Il est renoncé à recours entre preneur et bailleur clause qui prévaut sur l'art 1732 pour les sinistres couverts. Cette renonciation entraîne une majoration de 25% de votre prime

En avez-vous informé votre assureur à la souscription ainsi que l'activité exercée.

Par **Leogar93**, le **20/12/2020** à **08:02**

J'ai informé mon assureur à la souscription de l'activité exercée mais pour la renonciation à recours, je ne crois pas et je ne me rappelle pas que le bail m'ait été demandé. C'était de leur responsabilité de me le demander pour établir le contrat d'assurance, non?

Par **Leogar93**, le **20/12/2020** à **08:20**

J'ajoute qu'il s'agissait d'une création et non d'une modification de contrat.

Par **Yukiko**, le **20/12/2020** à **09:15**

Bonjour,

S'il n'y a pas de dommages, il n'y a pas de sinistre. Il y aurait simplement une gouttière à réparer et cela ne concernerait pas les assurances.

Par **Leogar93**, le **20/12/2020** à **12:53**

Mon locataire n'a subi aucun dommage personnel mais le local si.

Par **Chaber**, le **20/12/2020** à **13:30**

le locataire n'étant pas concerné c'est une affaire entre votre assurance et le voisin.

Il appartient à l'assuré de déclarer exactement le risque à garantir: entre autres l'activité du locataire, la superficie des locaux, les particularités du bail notamment celle peu courante de renonciation à recours concernant les sinistres relevant des assurances

En cas de sinistre l'absence d'une telle clause dans le contrat d'assurance comporte pour vous l'application d'une règle proportionnelle qui serait de 25%, taux correspondant à la majoration qui aurait été appliquée

[l'article L113-9 du Code des Assurances](#) : Dans le cas où la constatation [de la déclaration inexacte du risque] n'a lieu qu'après un sinistre, l'indemnité est réduite en proportion du taux des primes payées par rapport au taux des primes qui auraient été dues, si les risques avaient été complètement et exactement déclarés.

Vous devriez revoir votre contrat d'assurances pour vérifier si cette exonération de recours y figure. Dans la négative faites la inclure d'urgence avant un gros sinistre.

[quote]

[/quote]

Par **Leogar93**, le **20/12/2020** à **15:14**

Très bien, je vous remercie pour ces précision, je vais prendre contact dès demain avec mon assureur.

Par **Chaber**, le **20/12/2020** à **17:32**

c'est la meilleure chose que vous puissiez faire. Tenez nous informés du suivi

Par **Leogar93**, le **21/12/2020** à **10:05**

Suite à un mail envoyé à la première heure, voici une première réponse du directeur d'agence reçu ce matin alors que je leur ai dit plusieurs fois d'où provenait la fuite.

Bonjour Monsieur

J'ai pris connaissance de votre mail.

Le problème ne vient absolument pas de votre bail mais de l'origine de la fuite qui n'a pas été trouvée et de la convention règlementaire entre les assureurs comme cela vous a été expliqué par ma collaboratrice vendredi.

Votre dossier est géré par le siège qui va prendre contact avec vous directement.

J'attends donc le retour du siège qui j'imagine va certainement avoir une réponse du même genre.

C'est pas gagné...

Par **Leogar93**, le **21/12/2020** à **10:33**

Vous m'avez dis plus haut que la convention Irsi pouvait être refusé par l'assuré, savez vous de quel manière? A la signature du contrat ou à n'importe quel moment? Connaissez-vous un texte de loi que je puisse citer pour que mon assureur arrête de se cacher derrière cette convention?

Par **Chaber**, le 21/12/2020 à 17:22

[quote]

Le sinistre semble provenir d'une gouttière défectueuse chez un voisin Le long d'un mur mitoyen.

[/quote]

Avant d'effectuer une recherche de fuite votre assureur pourrait missionner un expert

Convention IRSI au 1er juillet 2020

Assurance locataire	Assurance Copro occupant	Assurance PNO	Assurance immeuble
Recherche de fuite uniquement dans son local et non destructive	Recherche de fuite destructive ou non au sein de son local	Recherche de fuite destructive dans son local	Local commun
		Non assurance du locataire	Locataire copropriétaire non assuré
		Local meublé ou saisonnier	
		Congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre ou de la déclaration de son aggravation	
		Local vacant	

[size= 8pt]Prise en charge de la recherche de fuite[/size]

On pourrait considérer votre locataire comme non assuré vu les clauses du bail renonçant à recours. Donc assurance PNO

Pour refuser la convention IRSI lettre à l'assureur lui rappelant que les conventions signées entre les assureurs ne sont pas opposables aux assurés

Par **Leogar93**, le 21/12/2020 à 17:56

Quand je vois ce tableau, je me rends compte que l'intermédiaire avec qui j'ai échangé était clairement de mauvaise foi car je lui ai posé la question pour une recherche de fuite destructive (ce qui sera la cas pour être absolument certain de l'origine de la fuite, même si je suis à peu près sûr qu'elle provient de la gouttière de mon voisin) et elle a une fois de plus rejeté la faute sur l'assurance de mon locataire. Je vais attendre le retour du siège de la compagnie et avisé mais grâce à vous, j'ai déjà suffisamment d'éléments pour leur rappeler leurs responsabilités. De plus, la réponse du directeur d'agence mettant hors de cause les clauses du bail dans le traitement de ce sinistre met d'autant plus leur responsabilité en jeu et me dispense des déclarations concernant les risques que j'aurais omis de leur communiquer à l'ouverture du contrat. Je vous tiens au courant pour la suite. Merci une fois de plus pour votre aide!

Par **Leogar93**, le **04/01/2021** à **10:10**

Bonjour,

Je voulais vous tenir au courant comme du coup je n'ai eu aucun retour du siège... j'envoie ce jour une LRAR contenant les raisons que nous avons évoqué (recherche de fuite destructive, absence d'assurance de mon locataire pour l'immobilier, inopposabilité de l'IRSI aux tiers) pour lesquelles ils sont malgré la convention Irsi obligé de gérer ce sinistre et leur demande un retour sous huitaine, sans quoi je déposerai un dossier auprès du médiateur en assurance pour commencer. J'espère en retour de leur part sans en arriver là...

Par **Leogar93**, le **13/01/2021** à **18:17**

Bonjour,

J'ai fini par avoir un retour de l'agence par mail ci dessous mais je crois que c'est le serpent qui se mord la queue:

Monsieur

Une réponse vous a été apportée par l'agent mais vous ne semblez pas l'avoir comprise. Le problème n'est aucunement le bail ou la convention IRSI mais le fait que la recherche de fuite ainsi que la réparation vous incombent et que l'assureur n'intervient jamais pendant cette étape qui est de votre seule responsabilité.

Qu'en pensez vous?

Merci